

département de l'ARIEGE  
COMMUNE DE  
**MAZERES**

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME  
QUATRIEME MODIFICATION

**5**

# REGLEMENT

REALISE PAR : bureau d'études **ADRET**

26 Rue de Chaussas 31 200 Toulouse TEL : 05-61-13-45-44 FAX : 05-17-47-54-72  
E.Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr



## SOMMAIRE

<b>TITRE I</b> .....	3
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION.....	4
ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS.....	4
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	5
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES .....	6
ARTICLE 5 - RAPPELS REGLEMENTAIRES .....	7
ARTICLE 6 - EQUIPEMENTS PUBLICS.....	7
ARTICLE 7 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS UN SINISTRE .....	7
<b>TITRE II</b> .....	8
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES</b> .....	8
<b>AUX ZONES URBAINES</b> .....	8
ZONE Ua .....	9
ZONE Ub.....	17
ZONE Ui.....	24
ZONE U1 .....	31
<b>TITRE III</b> .....	36
ZONE AU .....	37
ZONE AUij.....	44
ZONE AU1 .....	51
ZONE II AUi.....	57
<b>TITRE IV</b> .....	60
ZONE A .....	61
<b>TITRE V</b> .....	69
ZONE N.....	70

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MAZÈRES.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) les articles suivants :

### Article R. 111 - 2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### Article R. 111 - 4

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### Article R. 111 - 15

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### Article R 111 - 21

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

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

3) les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs au droit de préemption ouvert au profit de la commune : le droit de préemption urbain (ou D.P.U.) institué sur les zones U et AU par délibération municipale datant de 1987, et modifié par délibération du Conseil Municipal.

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

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols comporte :

- des zones urbaines (U),
- des zones à urbaniser (AU),
- une zone agricole (A),
- des zones naturelles (N)

Il comporte également :

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

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

- la zone Ua, correspondant au centre ancien,
- la zone Ub, correspondant au tissu urbain récent,
- la zone U $\bar{1}$ , correspondant à des activités de loisirs telle que le camping municipal,
- la zone Ui, subdivisée en deux secteurs Uii correspondant aux activités industrielles, artisanales ou d'entrepôts, et Uij correspondant aux activités mixtes industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux

repérées au plan par leurs indices respectifs Ua, Ub, U $\bar{1}$ , Uii, Uij et délimitées par un tireté.

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

- la zone AU, zone d'urbanisation future destinée à l'habitat,
- la zone AU i, zone d'urbanisation future destinée aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et services,
- la zone AU $\bar{1}$ , zone d'urbanisation future destinée à la construction d'écoles, ainsi qu'aux activités de loisirs ; elle est dotée d'un secteur Als, destiné à la réalisation d'une aire de service liée à l'autoroute A66
- la zone IIAU i, zone d'urbanisation future destinée aux activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, commerciales, de bureaux et services : c'est une zone bloquée qui ne sera ouverte à l'urbanisation que par une modification ou une révision du PLU,

repérées au plan par leurs indices respectifs AU, AU i, AU $\bar{1}$ , AU ls, II AU i et délimitées par un tireté.

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

- la zone A, zone agricole de la commune
- Elle est dotée d'un secteur, Ar, dans lequel existent des dangers limités liés à la proximité des installations pyrotechniques de l'entreprise LACROIX

repérées au plan par leurs indices respectifs A et Ar et délimitées par un tireté.

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

- la zone N, zone naturelle protégée en raison de son intérêt environnemental ou paysager,
- la zone Nl correspond à la zone naturelle dans laquelle des activités de loisirs sont autorisées
- la zone Na, zone naturelle protégée en tant que site archéologique reconnu,
- la zone Nr, zone naturelle protégée en raison des risques naturels (inondation, glissement de terrain...),
- la zone Nla correspond à la zone naturelle dans laquelle des activités de loisirs sont autorisées et des vestiges archéologiques recensés
- la zone Nra correspond à la zone naturelle soumise à des risques, et dans laquelle des vestiges archéologiques ont été recensés
- la zone Nv, zone naturelle dans laquelle l'accueil des gens de voyage est autorisé,
- la zone Nc, zone naturelle correspondant au château de la Nogarède

repérées au plan par leurs indices respectifs N, Nr, Nl, Na, Nla, Nra, Nc, Nv et délimitées par un tireté.

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

6 - les **EMPLACEMENTS RÉSERVÉS** aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général sont énumérés à l'annexe du dossier PLU. Ils sont repérés sur plan par un petit quadrillage conformément à la légende.

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

4.1 - Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

## **ARTICLE 5 – RAPPELS REGLEMENTAIRES**

Outre le régime du permis de construire (articles L & R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du Code de l'Urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- l'édification des clôtures (articles R 441-1 à 13)
- les installations et travaux divers (articles R 442-1 à 13) tels que :
  - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements ou exhaussements de sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit (article R 130-1 à 24 du Code de l'Urbanisme)
- le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning (articles R 443-1 à 16)
- l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs (articles R 444-1 à 14)
- la démolition de tout ou partie de bâtiment dans les périmètres de protection des monuments historiques et dans les sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique (article L et R 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 6 – EQUIPEMENTS PUBLICS**

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

- ▶ des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc)
- ▶ des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques

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

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

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

## **ARTICLE 7 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS UN SINISTRE**

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux inondations, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**



## **ZONE Ua**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone Ua regroupe la bastide, ainsi que la partie des faubourgs correspondant au centre ancien dont le caractère linéaire de rue est à préserver. C'est une zone à caractère central d'habitat, de services et commerces.

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

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

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

- Les bâtiments agricoles.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes les terrains de camping-caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le changement de destination des commerces existants en rez-de-chaussée des rues suivantes :

Rues BOULBONNE et des TERCIAIRES – de la rue de l'ESCABELLE à la rue du TEMPLE  
Rues GASTON de FOIX et MARTIMOR – du Bld des TOURELLES à la rue de la REPUBLIQUE  
PLACE DE L'EGLISE, rue de l'INDUSTRIE et rue des COUVERTS  
Rue de l'ESCABELLE, de la rue de l'Hôtel de Ville à la rue des Terciaires.

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

- Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 11-3-2)
- les activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité.
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits.

- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits.

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

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

#### **1 - accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

#### **2 - voirie :**

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

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

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

#### **1 - Principe général :**

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

#### **1 - Eau potable :**

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

## **2 - Assainissement :**

### **2.1 - Eaux usées**

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

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

### **2.2 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

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

## **3 - Electricité - Téléphone**

Pour toute réfection et mise en place de ligne de distribution et les branchements de toute construction ou installation nouvelle aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme 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.

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

1 - Constructions desservies par assainissement autonome :

la superficie minimale des terrains est fixée à 900 m<sup>2</sup>.

2 - Constructions desservies par réseau collectif :

néant

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

Les constructions doivent être implantées en limite du domaine public actuel ou projeté.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
- Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots,

- Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment, la réalisation d'une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à être démolis) qui ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement.

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

### ◆ implantation par rapport aux limites latérales:

✓ Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement (actuel ou projeté) de la voie ou de la façade sur rue (lorsque la construction ne s'implante pas à l'alignement), les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites latérales, sauf s'il s'agit :

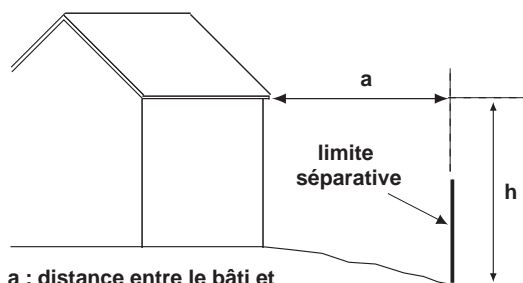
- De l'extension ou de la surélévation d'un bâtiment existant non implanté en limites séparatives
- De la construction de vérandas, porches, auvents,
- Du remodelage complet d'ilôts ou parties d'ilôts.

Les façades et pignons, non réalisés en limite séparative, doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

✓ au delà de cette bande de 20 mètres: l'implantation sur limite séparative n'est autorisée que pour :

- Les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3 mètres
- Les constructions qui viendront s'adosser à un bâtiment existant sur l'unité foncière limitrophe. Dans ce cas, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égale à celui-ci.
- Les constructions faisant partie d'un programme portant sur l'ensemble d'un îlot.

### ◆ implantation par rapport à la limite de fond de parcelle :



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

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

Pourront toutefois être autorisées en fond de parcelle les constructions ne

dépasant pas 3 mètres au faîtage.

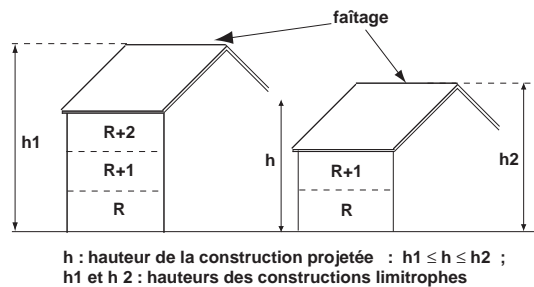
De même, pour les parcelles ayant une profondeur insuffisante pour permettre la réalisation d'une construction au gabarit équivalent aux constructions voisines, dans le respect des la marge de recul précitée, seule la distance de 3 mètres pourra être exigée (c'est-à-dire à l'exclusion de h sur 2).

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

Non réglementée

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

Non réglementée



### ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général : La hauteur des constructions (h) devra se situer dans la limite des faitages des constructions limitrophes.

Si la construction projetée ne jouxte qu'une seule autre construction, sa hauteur devra être celle de la construction voisine.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à R + 3.

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés (dans un délai maximum de deux ans) dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.

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

### ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Sont interdites les antennes paraboliques en façades sur rue et les panneaux solaires sur les toits visibles depuis la rue, dans la zone de protection des monuments historiques.

✓ Toitures :

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

Le faitage sera parallèle à la rue principale.

La pente sera comprise entre 30 et 35%.

Le matériau de construction sera la tuile canal, soit de récupération, soit de teinte vieilles non uniformes et les matériaux d'aspect similaire à la tuile canal.

Les chassis de toit sont déconseillés ; en tout état de cause, ils devront être limités, tant en nombre qu'en dimensions.

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

Les chenaux seront en zinc ; l'emploi de dalles ou de descentes eaux pluviales en PVC ou en aluminium est interdit.

✓ Ouvertures:

A l'exception des commerces et services situés en rez-de-chaussée, et, lorsqu'il existe, du demi-étage supérieur, les percements auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,5. Si le bâtiment a été dénaturé lors d'interventions antérieures, les proportions des percements d'origine seront restitués.

Les fenêtres seront en bois de type « menuiseries à la Française à deux vantaux » et petits bois.

Les volets seront réalisés en bois et peints ; les volets roulants sont interdits.

Seules, les menuiseries en bois sont autorisées (interdiction du PVC ou de l'aluminium...)

Les encadrements seront en brique, pierre de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes. Les encadrements existants en béton seront habillés.

✓ Façades :

→ En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels à la chaux, lissés à la truelle, talochés fins ou grattés très fins. Les finitions grossières sont interdites.

→ Pour les constructions nouvelles, on utilisera un enduit monocouche gratté.

→ les colombages apparents sont autorisés.

✓ Teintes:

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

Les menuiseries seront de préférence peintes.

✓ Cheminées :

Les cheminées seront proches du faîtage et réalisées en matériaux traditionnels.

Les cheminées existantes seront conservées, ou refaites à l'identique.

✓ Ouvrages en saillie:

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

✓ Clôtures sur rue:

Côté rues, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'un mur de clôture implanté à l'alignement de la construction afin de maintenir la continuité du bâti.

Elles seront d'une hauteur minimale de 2 mètres.

Elles seront réalisées en matériaux traditionnels ou à défaut être recouverts d'un enduit monocouche gratté.

✓ Annexes:

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

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

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet..

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

✓ Habitations:

- une place de stationnement par logement

✓ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. pour les bureaux,
- pour 2 chambres d'hôtel,
- pour 10 places de restaurant

✓ modalités d'application :

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

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

→ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

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

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

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

#### **1 - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 130-1 et R 130-1 et suivants.

#### **2 - Autres plantations existantes**

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

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

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

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles Ua 3 à Ua 13.



## **ZONE Ub**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone Ub recouvre la périphérie du centre ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif.

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

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

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

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

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

- les activités nouvelles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- L'extension des activités existantes s'il en résulte une diminution des nuisances et qu'elles sont compatibles avec la vie urbaine.
- L'extension des bâtiments agricoles à condition qu'elle n'entraîne pas une augmentation des nuisances incompatible avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité.

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

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

#### **1 - accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

#### **2 - voirie :**

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

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

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

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

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

#### **1 - Principe général :**

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

#### **1 - Eau potable :**

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

## **2 - Assainissement :**

### **2.1 - Eaux usées**

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

En cas d'impossibilité de se raccorder au réseau collectif d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé, sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

### **2.2 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Après filtration des eaux pluviales, un stockage doit être réalisé dans la parcelle ; il permettra des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres...). Son volume minimum sera de 40 litres par m<sup>2</sup> de toiture ; le trop plein sera restitué dans le réseau public s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **3 - Electricité - Téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme 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.

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

1 - Constructions desservies par assainissement autonome :

la superficie minimale des terrains est fixée à 900 m<sup>2</sup>.

2 - Constructions desservies par réseau collectif :

Néant

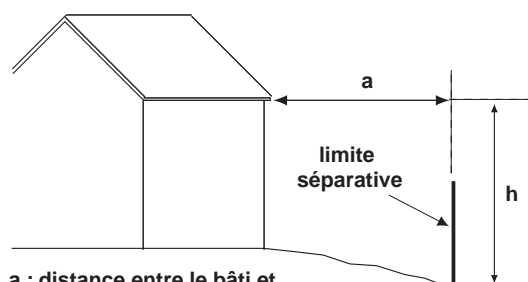
## ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'axe de la voie (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite de l'emprise est admise).

Toutefois, il n'y a pas lieu de respecter ce recul :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
- Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant

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



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

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

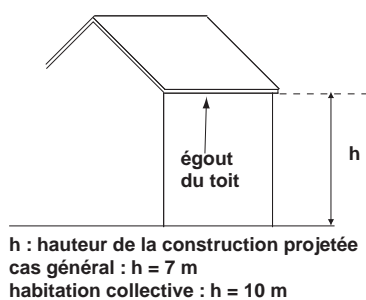
## ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

## ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

## ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



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

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

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés (dans un délai maximum de deux ans) dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.

- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis (conformément à l'article L123-1 du code de l'urbanisme concernant les adaptations mineures) pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, ainsi que pour les capteurs solaires autorisés dans l'article 11 ci-dessous.

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

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

1 - Le talutage des constructions est limité à 0,80 mètre.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe de couleur terre cuite et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.

3 - Les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

4 - clôtures : il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

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

6 - Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 25m<sup>2</sup>, à l'exception des bâtiments publics pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale
- ✓ En façade : la cohérence entre les différents éléments de composition (fenêtres, portes et capteurs) devra être respectée
- ✓ Au sol : les capteurs solaires sont interdits
- ✓ Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose de capteurs solaires est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

## **ARTICLE U<sub>b</sub> 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

✓ Habitations:

- 2 places de stationnement au minimum par logement
- dans le cadre des opérations d'ensemble, à ces deux places à réaliser à l'intérieur de chaque lot à bâtir, s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour deux lots.

✓ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. pour les bureaux,
- pour 2 chambres d'hôtel,
- pour 10 places de restaurant

✓ modalités d'application :

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.
- La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en

stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

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

#### 1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 130-1 et R 130-1 et suivants.

#### 2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 - Voies nouvelles : Dans les opérations d'ensemble, les voies nouvelles devront être obligatoirement plantées d'arbres de haut jet à raison d'un sujet chaque 12 mètres minimum.

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

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

- ▶ Le Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,60.
- ▶ Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagement des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, aux bâtiments à usage d'équipements publics, ni aux équipements d'infrastructure.

## **ZONE Ui**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone Ui est destinée à recevoir des établissements industriels, artisanaux, de service, commerciaux...

Deux secteurs ont été créés : Uii correspondant aux activités industrielles, artisanales et d'entrepôts, et Uij, correspondant à un secteur mixte où sont également autorisées des bureaux, services, commerces, magasins.

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

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

- ◆ Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :
  - L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
  - Les lotissements à usage d'habitation
  - Les aires de jeux
  - Les établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'actions sociales
  - Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
  - Le stationnement de caravanes isolées
- ◆ Auxquels il faut ajouter, dans la zone Uii :
  - les commerces
  - les services
  - les bureaux et magasins non nécessaires à l'activité

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

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des établissements industriels, artisanaux, de service, commerciaux



- la reconstruction à l'identique sans changement d'affectation des constructions sinistrées si elle est réalisée dans un délai de 2 ans à compter du sinistre

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

### **ARTICLE U*i* 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et permettre en particulier d'assurer une desserte automobile à moins de 50 mètres de toutes les occupations du sol projetées.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction, à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès situé à 3 mètres en retrait de l'alignement de la voie.

Sont interdits tous les accès qui ne s'intègrent pas dans un plan d'ensemble d'organisation de la zone.

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

#### **2 - voirie :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur minimale de plate-forme des voies privées nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres et la largeur minimale de la chaussée ne peut être inférieure à 6 m.

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

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

## **ARTICLE U1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (exemple : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

### **1 - Eau potable :**

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

### **2 - Eau industrielle :**

Le constructeur doit réaliser à sa charge les dispositifs techniques permettant de desservir les installations projetées. Il lui appartient de faire la preuve qu'il satisfait au règlement en vigueur en matière de défense contre l'incendie, soit au moyen du réseau d'eau potable, soit au moyen des eaux industrielles.

### **3 - Assainissement :**

#### **3.1 - Eaux usées**

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

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

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé, et la filière devra être conforme aux prescriptions édictées dans l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement.

#### **3.2 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Après filtration des eaux pluviales, un stockage doit être réalisé dans la parcelle ; il permettra des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres...). Son volume minimum sera de 40 litres par m<sup>2</sup> de toiture ; le trop plein sera restitué dans le réseau public s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 - Electricité - Téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme 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.

#### **ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- 1 - Constructions desservies par assainissement autonome :  
la superficie minimale des terrains est fixée à 900 m<sup>2</sup>.
- 2 - Constructions desservies par réseau collectif :  
Néant

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

- ◆ autoroute A66 :
  - secteur Uii : les constructions doivent être implantées à 100 mètres minimum de l'axe de l'autoroute
  - secteur Uij : les constructions doivent être implantées à 150 mètres minimum de l'axe de l'autoroute
- ◆ RD 14 : les constructions doivent être implantées :
  - à 35 m de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation
  - à 25 m de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'activités
- ◆ autres voies :
  - secteur Uii : Les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe de la voie à l'exception des bureaux de gardiennage et de pointage, qui pourront être implantés à l'alignement
  - secteur Uij : Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe de la voie

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

- ✓ secteurs Uii et Uij : Les constructions en extension des bâtiments existants, déjà implantés en limite séparative, pourront s'implanter à cette limite séparative

✓ secteur Uii : Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Les dépôts doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 6 mètres de largeur.

✓ secteur Uij : Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non règlementée

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

✓ secteur Uii Non réglementée

✓ secteur Uij L'emprise maximale des constructions est fixée à 75%

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

✓ secteur Uii La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à :

→ 18 mètres au faîtage pour les activités,

→ 7 mètres à l'égout du toit pour les locaux à usage d'habitation ou de bureau non intégrés aux bâtiments à usage d'activités

Pour les installations à caractère spécifique dont les impératifs imposent le dépassement de cette hauteur maximale, il n'est pas fixé de hauteur limite, à condition que la distance de l'installation par rapport aux limites séparatives soit au moins égale à sa hauteur.

✓ secteur Uij :

→ Pour les activités, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à 12 mètres au faîtage

→ pour les bureaux et locaux à usage d'habitation, cette hauteur est fixée à 7 m à l'égout du toit non intégrés aux bâtiments à usage d'activités

Dans les deux secteurs, le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, réfrigérants, etc..., ainsi que pour les capteurs solaires autorisés dans l'article 11 ci-dessous.

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

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les superstructures et les terrains utilisés ou non doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que l'aspect général et la propreté de la zone soient satisfaisants.

Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti, et qu'ils soient un complément à l'activité industrielle ou artisanale du bâtiment ; les capteurs solaires au sol sont interdits.

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

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

✓ secteur Uii : En tout état de cause, la surface affectée au stationnement et aux évolutions est au moins égale à la somme des deux termes suivants :

- 1/4 de la S.H.O.B. à usage industriel,
- 1/2 de la S.H.O.N. à usage de bureau

Une surface de stationnement et d'évolution plus importante pourra être imposée si la nature de l'industrie à créer le nécessite.

✓ secteur Uij : Il est imposé une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. pour les activités artisanales et une place de stationnement au minimum par logement

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

### 1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 130-1 et R 130-1 et suivants.

### 2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

### 3 – plantations nouvelles

- ✓ En bordure de l'A66, sur une profondeur de 30 m à compter des limites d'emprise de l'autoroute, une plantation d'arbres de haut-jet sera réalisée conformément au schéma d'organisation de zone figurant au projet d'aménagement et de développement durable.
- ✓ voies internes : les voies internes devront être plantées à raison d'un arbre de haut-jet tous les 12 mètres au minimum
- ✓ parkings : il est exigé un arbre de haut-jet pour 4 places de stationnement.
- ✓ Ailleurs, les surfaces libres de construction devront être plantées et convenablement entretenues.

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

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

- ✓ secteur Uii : Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles Ui 3 à Ui 13.
- ✓ secteur Uij : Le COS est fixé à 1 dont :
  - 0,25 pour les bâtiments à usage d'habitation,
  - 0,75 pour les constructions à usage d'activités

Toutefois, la totalité du COS peut être consommée par la construction à usage d'activités

## **ZONE U1**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone U1 est destinée à recevoir des activités de loisirs de type camping-caravaning

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

#### **ARTICLE U1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Les bâtiments agricoles
- Les installations classées
- Les activités industrielles et artisanales
- Les lotissements à usage d'habitation

#### **ARTICLE U1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage du camping municipal

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

#### **ARTICLE U1 3 - ACCES ET VOIRIE**

1 - accès :

Les accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux

exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

2 - voirie :

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

#### **ARTICLE U1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

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

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Après filtration des eaux pluviales, un stockage doit être réalisé dans la parcelle ; il permettra des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres...). Son volume minimum sera de 40 litres par m<sup>2</sup> de toiture ; le trop plein sera restitué dans le réseau public s'il existe.

3 - Electricité - Téléphone

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

#### **ARTICLE U1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

1 - Constructions desservies par assainissement autonome :

la superficie minimale des terrains est fixée à 900 m<sup>2</sup>.

2 - Constructions desservies par réseau collectif :

Néant



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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'axe de la voie (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite de l'emprise est admise).

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

Non réglementée

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

Non réglementée

#### **ARTICLE U1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée

#### **ARTICLE U1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

#### **ARTICLE U1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Le talutage des constructions est limité à 0,80 mètre.

Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 25m<sup>2</sup>, à l'exception des bâtiments publics pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale

- ✓ En façade : la cohérence entre les différents éléments de composition (fenêtres, portes et capteurs) devra être respectée
- ✓ Au sol : les capteurs solaires sont interdits
- ✓ Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose de capteurs solaires est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

## **ARTICLE U1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE U1 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### 1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 130-1 et R 130-1 et suivants.

### 2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 - Voies nouvelles: Les voies nouvelles devront être obligatoirement plantées d'arbres de haut jet à raison d'un sujet chaque 12 mètres minimum.

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

## **ARTICLE U1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé



# **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

## **ZONE AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit de zones, à usage principal d'habitation, de commerces et services, insuffisamment ou non équipées et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements, suivant un schéma d'organisation générale de l'ensemble de la zone figurant au projet d'aménagement et de développement durable

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

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

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

- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping-caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'extension des bâtiments agricoles.

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

- les activités nouvelles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- L'extension des activités existantes à condition que les nouveaux bâtiments soient implantés dans un rayon d'au plus 50 mètres autour des bâtiments existants.
- L'extension des logements existants à condition que les annexes autorisées soient implantés dans un rayon d'au plus 20 mètres autour du logement existant.

- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité
- La reconstruction à l'identique et sans changement de destination des constructions sinistrées, à condition qu'elle soit réalisée dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre.

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

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

#### **1 - accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

L'accès direct à la RD 11, RD 611 et à la RD 624 est interdit.

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

#### **2 - voirie :**

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

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

Les voies nouvelles devront être conformes à l'esprit des schémas d'organisation et de désenclavement des zones AU, tels qu'ils figurent dans le projet d'aménagement et de développement durable.

La voirie primaire devra avoir une largeur de plate-forme de 10 mètres minimum.

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

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

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

### **1 - Principe général :**

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

#### **1 - Eau potable :**

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

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées**

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes de l'annexe sanitaire (zonage assainissement).

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

#### **2.2 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Après filtration des eaux pluviales, un stockage doit être réalisé dans la parcelle ; il permettra des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres...). Son volume minimum sera de 40 litres par m<sup>2</sup> de toiture ; le trop plein sera restitué dans le réseau public s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 - Electricité - Téléphone**

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

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

### **✓ constructions reliées au réseau collectif d'assainissement :**

Non règlementée

✓ constructions en assainissement autonome :

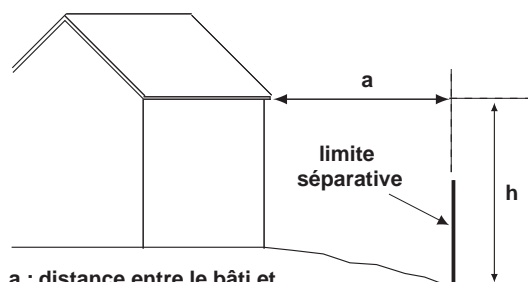
La superficie minimale devra être conforme au zonage assainissement figurant dans l'annexe sanitaire, en fonction de la filière retenue.

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

✓ voies externes : Les constructions doivent être implantées à 8 mètres minimum de l'axe de la voie

✓ voies internes : Non réglementé

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



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

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

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

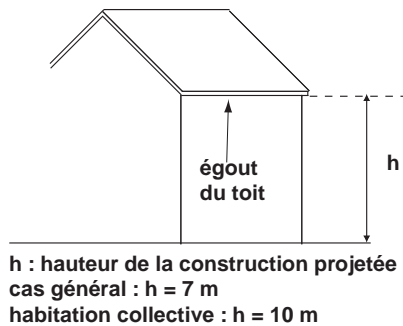
Non réglementée

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

Non réglementée



## ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



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

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

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc..., ainsi que pour les capteurs solaires autorisés dans l'article 11 ci-dessous.

## ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

1 - Le talutage des constructions est limité à 0,80 mètre.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe de couleur terre cuite et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.

3 - Les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

4 - clôtures : il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

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

6 - Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 25m<sup>2</sup>, à l'exception des bâtiments publics pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale
- ✓ En façade : la cohérence entre les différents éléments de composition (fenêtres, portes et capteurs) devra être respectée
- ✓ Au sol : les capteurs solaires sont interdits
- ✓ Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose de capteurs solaires est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

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

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

- ✓ Habitations:
  - 2 places de stationnement au minimum par logement
  - dans le cadre des opérations d'ensemble, à ces deux places à réaliser à l'intérieur de chaque lot à bâtir, s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour deux lots.
- ✓ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

  - par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces,
  - par 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. pour les bureaux,
  - pour 2 chambres d'hôtel,
  - pour 4 places de restaurant
- ✓ modalités d'application :
  - La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.
  - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
  - En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

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

### 1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 130-1 et R 130-1 et suivants.

### 2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 - Dans les opérations d'ensemble, le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert conforme à l'esprit des schémas d'organisation et de désenclavement des zones AU, tels qu'ils figurent dans le projet d'aménagement et de développement durable.

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

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

- ▶ Le Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,60.
- ▶ Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagement des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, aux bâtiments à usage d'équipements publics, ni aux équipements d'infrastructure.

## **ZONE AUij**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AUij est destinée à recevoir des établissements industriels, artisanaux, de service, commerciaux...elle est insuffisamment ou non équipée et son urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements

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

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

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

- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les bâtiments agricoles
- Les lotissements à usage d'habitation
- Les aires de jeux
- Les établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'actions sociales
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées

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

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des établissements industriels, artisanaux, de service, commerciaux, qu'elles soient intégrées au bâti principal de l'activité, et qu'elles soient limitées à 10% de la SHON sans pouvoir dépasser 100m<sup>2</sup> de SHON,
- la reconstruction à l'identique sans changement d'affectation des constructions sinistrées si elle est réalisée dans un délai de 2 ans à compter du sinistre

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUij des Piners n'est possible que si elle respecte le schéma d'organisation de zone figurant dans le PADD (pièce 3)

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

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

#### **1 - accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

L'accès direct à partir de la RD 11 et à la déviation sud de Mazères de desserte des zones d'activités est interdit. Pour les autres voies publiques, il ne sera autorisé qu'un seul accès par façade sur voie publique.

Dans la zone AUij des Piniers, les accès à la zone se feront obligatoirement selon les flèches marquant l'accès obligatoire comme indiqué dans l'orientation d'aménagement de la zone (pièce 4 du dossier PLU) et dans le document graphique (plan de zonage).

#### **2 - voirie :**

##### **◆ Cas général :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur minimale de plate-forme des voies privées nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres et la largeur minimale de la chaussée ne peut être inférieure à 6 m.

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

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

◆ Dans la zone AUij des Piniers : La voirie primaire devra respecter les prescriptions figurant dans l'orientation d'aménagement de la zone (pièce 4 du dossier PLU), à savoir : largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme au moins égale à 13 mètres. La voie primaire devra obligatoirement desservir les 2 unités foncières présentes dans la zone AUij conformément à l'orientation d'aménagement de la zone (pièce 4 du dossier PLU).

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

les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (exemple : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

##### **1 - Eau potable :**

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

##### **2 - Eau industrielle :**

Le constructeur doit réaliser à sa charge les dispositifs techniques permettant de desservir les installations projetées. Il lui appartient de faire la preuve qu'il satisfait au règlement en vigueur en matière de défense contre l'incendie, soit au moyen du réseau d'eau potable, soit au moyen des eaux industrielles.

##### **3 - Assainissement :**

###### **3.1 - Eaux usées**

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

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

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé, et la filière devra être conforme aux prescriptions édictées dans l'annexe sanitaire (zonage assainissement) et conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

###### **3.2 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Après filtration des eaux pluviales, un stockage doit être réalisé dans la parcelle ; il permettra des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres...). Son volume minimum sera de 40 litres par m<sup>2</sup> de toiture ; le trop plein sera restitué dans le réseau public s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4 - Electricité - Téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme 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.

### **ARTICLE AUij 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie minimale devra être conforme au zonage assainissement figurant dans l'annexe sanitaire, en fonction de la filière retenue.

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

- ◆ Cas général : Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe de la voie
- ◆ Cas de la zone AUij des Piniers : Les constructions doivent être implantées à l'alignement, à une distance de 75m de l'axe de l'A66, comme indiqué dans le l'orientation d'aménagement de la zone (pièce 4 du dossier PLU).

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Non réglementée

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

Non réglementée

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

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à 13 mètres au faîtage

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, réfrigérants, etc..., ainsi que pour les capteurs solaires autorisés dans l'article 11 ci-dessous.

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

◆ Cas général : Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les superstructures et les terrains utilisés ou non doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que l'aspect général et la propreté de la zone soient satisfaisants.

◆ Cas de la zone AUij des Piniers :

- Les façades devront être en bardage métallique de ton gris et en harmonie les unes par rapport aux autres dans l'ensemble de la zone.
- Les toitures devront être soit en toit terrasse, soit en toiture à 2 pentes ; dans ce dernier cas, la toiture sera masquée par un acrotère de hauteur suffisante.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans le cas où elles sont prévues, leur hauteur maximale sera de 2.0 m ; elles devront être constituées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne



pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, sans dés de fondation apparents.

- Les dépôts de matériels et matériaux liés à l'exploitation des entreprises doivent être masqués par des écrans de végétaux persistants ou marcescents
- Les bassins de rétention seront paysagés (engazonnement, pentes douces, plantations paysagères des abords...)
- ◆ Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti, et qu'ils soient un complément à l'activité industrielle ou artisanale du bâtiment ; les capteurs solaires au sol sont interdits.

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

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

Il est imposé une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. pour les activités artisanales et une place de stationnement au minimum par logement

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

#### 1 - Espaces boisés classés

Dans la zone AUij des Piniers, les espaces boisés classés seront à créer conformément aux prescriptions contenues dans l'orientation d'aménagement et dans le document graphique.

#### 2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

#### 3 - plantations nouvelles

✓ voies internes : les voies internes devront être plantées à raison d'un arbre de haut-jet tous les 12 mètres au minimum

✓ parkings : il est exigé un arbre de haut-jet pour 4 places de stationnement.

✓ Ailleurs, les surfaces libres de construction devront être plantées et convenablement entretenues.

4 - Espaces verts : Dans la zone AUij, 1 espace vert devra être obligatoirement créé comme indiqué dans l'orientation d'aménagement (pièce 4) à savoir :

- un espace vert de 20m de largeur planté d'un mail d'arbres fléchés et non coursonnés en bordure de l'A66.

Par ailleurs, la ripisylve du fossé mère situé à la limite ouest de la zone devra être confortée par la plantation d'espèces végétales poussant naturellement sur le site.

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

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

Le COS est fixé à 1 dont :

- 0,25 pour les bâtiments à usage d'habitation,
- 0,75 pour les constructions à usage d'activités

Toutefois, la totalité du COS peut être consommée par la construction à usage d'activités

## **ZONE AU1**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AU1 est destinée à recevoir soit des activités de loisirs de type camping-caravaning, soit des établissements scolaires ou crèches ainsi que des établissements sportifs ; elle est actuellement insuffisamment équipée , et sa constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements.

Un sous-secteur AU 1s a été créé, correspondant à la future aire de service de l'autoroute.

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

#### **ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

✓ dans le secteur AU 1s :

- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.
- Les bâtiments agricoles
- Les activités industrielles et artisanales

✓ auxquelles il faut ajouter dans le secteur AU 1 :

- Les installations classées

#### **ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

✓ dans le secteur AU 1 :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage du camping municipal
- les activités commerciales, de bureaux, ou de services à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement des constructions projetées
- les aires de grands jeux

✓ dans le secteur AU 1s :

- les constructions, installations et utilisations du sol (y compris les constructions à usage d'accueil, de gardiennage, de restauration ou d'hôtellerie, les installations classées...) à condition qu'elles soient liées et nécessaires au bon fonctionnement et à la promotion de l'aire de service de l'autoroute A66.

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

### **ARTICLE AU1 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

#### **2 - voirie :**

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

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

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

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

### **ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Principe général :**

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

## **2 - Eau potable :**

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

## **3 - Assainissement:**

### **3.1 - Eaux usées**

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

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé, et la filière devra être conforme aux prescriptions édictées dans l'annexe sanitaire (zonage assainissement).

### **3.2 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Après filtration des eaux pluviales, un stockage doit être réalisé dans la parcelle ; il permettra des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres...). Son volume minimum sera de 40 litres par m<sup>2</sup> de toiture ; le trop plein sera restitué dans le réseau public s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **4 - Electricité - Téléphone**

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

## **ARTICLE AU1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

### **1 - Constructions desservies par assainissement autonome :**

La superficie minimale des terrains est fixée à 900 m<sup>2</sup>.

### **2 - Constructions desservies par réseau collectif :**

Néant

## **ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Secteur AU 1s : les constructions doivent être implantées à 150 mètres minimum de l'axe de l'autoroute

## **ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

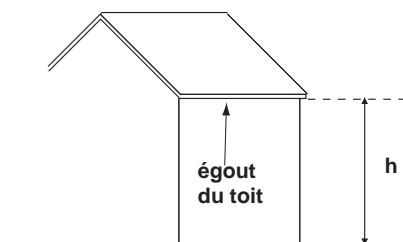
## **ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée

## **ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée

## **ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**



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

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

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

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés (dans un délai maximum de deux ans) dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc..., ainsi que pour les capteurs solaires autorisés dans l'article 11 ci-dessous.

## **ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Le talutage des constructions est limité à 0,80 mètre.

Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 25m<sup>2</sup>, à l'exception des bâtiments publics pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale
- ✓ En façade : la cohérence entre les différents éléments de composition (fenêtres, portes et capteurs) devra être respectée
- ✓ Au sol : les capteurs solaires sont interdits

## **ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- 2 places de stationnement au minimum par logement
- 1 place par classe au minimum pour les établissements scolaires.

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

### 1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 130-1 et R 130-1 et suivants.

### 2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 – Voies nouvelles : Dans les opérations d'ensemble, les voies nouvelles devront être obligatoirement plantées d'arbres de haut jet à raison d'un sujet chaque 12 mètres minimum.

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

#### **ARTICLE AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementée



## **ZONE II AUi**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit de zones destinées à recevoir à terme des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux ou de services. Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

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

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

Sont interdits toutes formes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles autorisées dans l'article II AU i 2 .

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

- l'extension mesurée et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existants sous réserve d'être implantés dans un rayon de 20 mètres maximum autour des bâtiments existants
- l'extension des constructions à usage agricole existants sous réserve d'être implantés dans un rayon de 50 mètres maximum autour des bâtiments existants
- la reconstruction à l'identique sans changement d'affectation des constructions sinistrées si elle est réalisée dans un délai de 2 ans à compter du sinistre

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

### **ARTICLE IIAUi 3 à IIAUi 5**

Néant

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

Les constructions existantes pourront faire l'objet d'aménagements et d'extensions mesurées ou de création d'annexes à l'habitation avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

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

En cas d'aménagement, d'extension ou de réalisation d'annexe à l'habitation, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

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

Non réglementée

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

Non réglementée

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

Les aménagements, extensions mesurées, et annexes à l'habitation doivent être réalisés en respectant une hauteur au plus égale à celle des constructions existantes.

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

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

L'aménagement, l'extension mesurée des constructions existantes ou la réalisation d'annexes à l'habitation doit être réalisé dans le respect de leur caractère architectural et en harmonie avec leur environnement paysager.

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

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

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

#### 1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 130-1 et R 130-1 et suivants.

#### 3 - espaces libres, plantations :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres doivent être entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

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

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

1 - Cas général : Le C.O.S. est NUL.

2 - Cas particuliers des extensions, aménagements et annexes à l'habitat non interdits à l'article IIAUi 1, le C.O.S. résulte de l'application des articles IIAUi 3 à IIAUi 13.

# **TITRE IV**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES AGRICOLES**

## **ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone A est la zone à vocation agricole de la commune de Mazères.

Un secteur Ar a été institué en liaison avec la proximité des activités pyrotechniques des établissements Lacroix.

Une liste des anciens bâtiments agricoles, annexée au présent règlement, arrête ceux dont le changement de destination est autorisé.

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

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

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

- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Les nouvelles activités industrielles et artisanales
- Les lotissements à usage d'habitation
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé
- La transformation des locaux existants en établissements industriels ou commerciaux
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements (à l'exception de ceux résultant de l'enfouissement des cuves à gaz) et exhaussements du sol
- les installations de panneaux photovoltaïques au sol

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

✓ secteur A :

- La construction de maison d'habitation ou la transformation des bâtiments agricoles existants en local d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.
- Le changement de destination des anciennes fermes existantes y compris les ruines dont il reste l'essentiel des murs porteurs, figurant sur la liste annexée à ce règlement

- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées
- le camping à la ferme à condition qu'il jouxte les constructions existantes et qu'il comprenne au plus 6 emplacements et 20 campeurs par exploitation.
- L'extension et l'aménagement des activités existantes sous réserve que cette extension et cet aménagement soient mesurés
- l'extension ou la transformation des locaux à usage d'habitation existants à condition que cette extension soit mesurée
- l'extension et l'aménagement des constructions existantes sous réserve d'être converties en fermes-auberges, ou en gîtes ruraux dont l'extension soit au plus égale à 50% de la S.H.O.N. existante
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles

✓ secteur Ar :

- l'aménagement, l'extension et la création de bâtiments à usage agricole à condition que ces bâtiments ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine continue.

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

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

#### 1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

#### 2 - voirie :

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

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,

✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

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

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

##### **1 - Eau potable :**

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

##### **2 - Assainissement :**

###### **2.1 - Eaux usées**

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé, et la filière devra être conforme aux prescriptions édictées dans l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement.

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

###### **2.2 - Eaux pluviales**

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

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

✓ constructions reliées au réseau collectif d'assainissement :

Non règlementée

✓ constructions en assainissement autonome :

La superficie minimale devra être conforme au zonage assainissement figurant dans l'annexe sanitaire : elle est fixée à 900 m<sup>2</sup>.

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

✓ autoroute A 66 : Les constructions doivent être implantées à 150 mètres minimum de l'axe de l'autoroute.

✓ Pour les tronçons de RD suivantes :

- ▶ RD 14, entre le carrefour de l'Etoile et la limite communale avec Saverdun,
  - ▶ RD 624, entre le carrefour de l'Etoile et la limite communale avec Montaut
- Les constructions doivent être implantées à 25 mètres minimum de l'axe de la voie

✓ autres voies : Les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe de la voie.

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

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

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

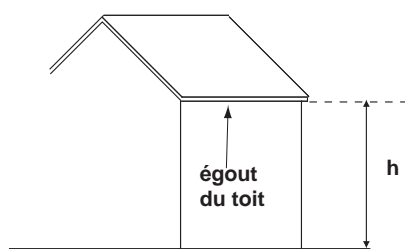
### ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

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

Non réglementée

### ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



**h : hauteur de la construction projetée**  
• cas général :  $h \leq 7$  m

• **CONSTRUCTIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ AGRICOLE**  
• QUATRIÈME MODIFICATION DU PLU de la commune de MAZÈRES — RÈGLEMENT —  
l'activité agricole :  $h \leq 10$  m

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

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

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



antennes, etc, ainsi que pour les capteurs solaires autorisés dans l'article 11 ci-dessous.

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

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

### ◆ Nouvelles constructions :

✓ Toitures : Les toitures à 1 pente sont interdites à l'exception des annexes de moins de 20m<sup>2</sup> SHOB.

✓ clôtures : il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

✓ Cuves à gaz : L'enfouissement des cuves à gaz est obligatoire pour des raisons d'intégration paysagère

### ✓ Capteurs solaires :

- Maisons d'habitations existantes ou nouvelles : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti ; les capteurs solaires au sol sont interdits
- Bâtiments agricoles existants : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti ; les capteurs solaires au sol sont interdits
- Bâtiments agricoles nouveaux : les capteurs solaires sont autorisés à condition que le bâtiment soit implanté dans l'environnement immédiat du siège d'exploitation,

et que le pétitionnaire puisse démontrer que le bâtiment à créer est nécessaire à l'activité agricole

◆ Changement de destination des fermes existantes figurant sur la liste annexée :

✓ Volumes et formes :

La restauration des constructions doit respecter la volumétrie originelle du bâtiment, utiliser une technique et des matériaux proches de ceux d'origine.

Les aménagements extérieurs ne devront pas enclore les parcelles concernées : les anciennes fermes sont ouvertes sur le paysage.

Les aménagements extérieurs doivent conserver cet état d'esprit, ce qui exclut notamment la clôture totale de la parcelle, hormis par une clôture de type pastoral ou agricole.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc ... doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

Lorsqu'il s'agira de bâtiments isolés, le faitage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment, conformément à la typologie du bâti originel.

✓ Volumes des extensions :

Les extensions devront être mesurées, c'est-à-dire de l'ordre de 10% maximum de l'emprise au sol d'origine apparent et visible sur les photographies aériennes (I.G.N. BDORTHO 1997/98).

✓ Toiture :

La pente des toitures sera conservée.

Les jours en toiture sont interdits.

Les couvertures seront réalisées dans le matériau d'origine ou en tuile canal non vieillie.

En cas de réfection ou de rénovation d'une toiture existante, les caractéristiques initiales de cette dernière devront être conservées.

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

✓ Façades :

Les façades seront reprises à l'identique. Les matériaux seront ceux utilisés à l'origine. Les joints de maçonnerie de pierre apparente et les enduits seront analogues à ceux existants.

✓ Ouvertures et menuiseries :

Les baies seront encadrées de briquer selon les techniques traditionnelles.

Les menuiseries seront en bois ; les fenêtres seront de type à la Française à 2 vantaux et petits bois ; les volets seront en bois et peints.

✓ Clôtures:

Les chemins d'accès aux bâtiments devront être accompagnés d'arbres en alignement (cèdres, platanes, chênes...) ou de haies mixtes rurales.

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

Les haies devront respecter la prescription précédente et dans leur composition s'inspirer des haies mixtes rurales, telles qu'elles existent sur le territoire communal (cela exclut les haies monospécifiques).

✓ Plantations :

Les fermes sont souvent accompagnées de quelques arbres de haute tige (chênes blancs, chênes verts, cèdres...).

Les plantations nouvelles devront rester dans cet esprit (ce qui exclut notamment les sapinettes et autres plantations exogènes).

✓ Cuves à gaz: L'enfouissement des cuves à gaz est obligatoire pour des raisons d'intégration paysagère

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

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

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

### 1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 130-1 et R 130-1 et suivants.

### 2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

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

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

Non réglementé

# **TITRE V**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone N est la zone naturelle de la commune de Mazères, à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement.

Sept secteurs ont été institués :

- ▶ le secteur Nr est soumis à des risques naturels (inondation, éboulement de terrain),
- ▶ le secteur Nl correspond à la zone naturelle dans laquelle des activités de loisirs (centre aéré, centre de plein air, base nautique, restaurant, hôtel, maison de santé, village de vacances, camping, caravaning, parcs résidentiels de loisirs, école de tourisme...) sont autorisées
- ▶ le secteur Na correspond à la zone naturelle dans laquelle des vestiges archéologiques ont été recensés
- ▶ le secteur Nc correspond au bâti d'intérêt patrimonial du château de la Nogarède
- ▶ le secteur Nla correspond à la zone naturelle dans laquelle des activités de loisirs sont autorisées et des vestiges archéologiques recensés
- ▶ le secteur NRA correspond à la zone naturelle soumise à des risques naturels, et dans laquelle des vestiges archéologiques ont été recensés
- ▶ le secteur Nv correspond à la zone naturelle dans laquelle l'aire des gens du voyage est autorisée
- ▶ le secteur Nh correspond à la zone naturelle dans laquelle l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée
  
- ▶ le secteur N correspond au reste de la zone naturelle

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

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

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

- ✓ secteur Nc :

- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements (à l'exception de ceux résultant de l'enfouissement des cuves à gaz) et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, de combustibles, solides ou liquides, ou de déchets, ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
- Les activités industrielles, artisanales, de bureaux
- ✓ secteurs Nl et Nla : Ajouter, à la liste du secteur Nc :
  - Les constructions et lotissements à usage d'habitation
  
- ✓ secteurs N, Nh, Nv et Na:
  - Ajouter, à la liste des secteurs Nl & Nla: les constructions à usage de loisirs (centre aéré, centre de plein air, base nautique, restaurant, hôtel, maison de santé, village de vacances...)
  - Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping-caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
  
- ✓ secteurs Nr et Nra :
  - Ajouter, à la liste des secteurs N & Na : les constructions de toute nature

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

- ✓ secteurs Nh et Nv :
  - Les constructions directement liées à la vocation définie de la zone.
  
- ✓ secteur Nc :
  - Les changements d'affectation ou la transformation des bâtiments existants en maisons d'habitation ou en activités de loisirs ou de tourisme (chambre d'hôte, gîte rural ou d'étape, hôtellerie, restauration, centre équestre, centre de séminaires, musée...) à condition qu'ils n'entraînent pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants
  - La reconstruction partielle ou totale des bâtiments existants, même dégradés, ainsi que l'extension mesurée des bâtiments existants jusqu'à concurrence de 10% de l'emprise au sol d'origine, à condition qu'elle soit réalisée en tenant le plus grand compte de la qualité architecturale du bâti originel, et notamment en ce qui concerne les volumes, couleurs, matériaux, couvertures ...
  - La construction de logement de gardien à condition :
    - que cette construction soit exclusivement liée et nécessaire au logement de gardien
    - qu'elle ne puisse pas excéder 60m<sup>2</sup> SHON
    - qu'elle soit réalisée en tenant le plus grand compte de la qualité architecturale du bâti du château, en utilisant les mêmes couleurs, matériaux, couvertures

- La construction d'annexes à l'habitat (garage...) ainsi que de locaux sanitaires ou techniques liés aux activités de loisirs d'espaces de plein air à condition qu'ils n'excèdent pas 40 m<sup>2</sup> SHOB chacun, et qu'ils s'intègrent parfaitement dans le cadre paysager et environnemental du site
  
- ✓ secteur Nl :
  - Les constructions à usage de loisirs à condition qu'elles soient directement liées à la vocation définie de la zone.
  
- ✓ secteur Nr :
  - la transformation du corps d'habitation de la ferme existante en local d'habitation.
  - l'extension mesurée ou la transformation des locaux à usage d'habitation existants à condition qu'il ne soit pas créé un logement supplémentaire, et sous réserve de ne pas augmenter les risques et les aléas
  - La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées
  - Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles et sous réserve de ne pas augmenter les risques et les aléas
  
- ✓ secteurs Na, Nla, Nra :
  - Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 11-3-2)
  
- ✓ Tous les secteurs :
  - Le changement de destination des anciennes fermes existantes, y compris les ruines dont il reste l'essentiel des murs porteurs, figurant sur la liste annexée à ce règlement.

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

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

#### **1 - accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.



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

## 2 - voirie :

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

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

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

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

### 1 - Eau potable :

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

### 2 - Assainissement :

#### 2.1 - Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé, et la filière devra être conforme à l'annexe sanitaire (zonage assainissement).

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

#### 2.2 - Eaux pluviales

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

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

### 1 - constructions reliées au réseau collectif d'assainissement

Non règlementée

2 – constructions en assainissement autonome :

la superficie minimale des terrains est fixée à 900 m².

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

✓ autoroute A66 : les constructions doivent être implantées à 150 mètres minimum de l'axe de l'autoroute

✓ autres voies : Les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe de la voie.

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

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

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

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

Non réglementée

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

Non réglementée

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc, ainsi que pour les capteurs solaires autorisés dans l'article 11 ci-dessous.

✓ secteurs N, Nl, Nla, Na : Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées aux activités de loisirs ou aux constructions à usage agricole.

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

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

### ◆ Cas général:

Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

✓ Clôtures : il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

✓ Cuves à gaz : L'enfouissement des cuves à gaz est obligatoire pour des raisons d'intégration paysagère

### ◆ Changement de destination des fermes existantes figurant sur la liste annexée:

#### ✓ Volumes et formes :

La restauration des constructions doit respecter la volumétrie originelle du bâtiment, utiliser une technique et des matériaux proches de ceux d'origine.

Les aménagements extérieurs ne devront pas enclore les parcelles concernées : les anciennes fermes sont ouvertes sur le paysage.

Les aménagements extérieurs doivent conserver cet état d'esprit, ce qui exclut notamment la clôture totale de la parcelle, hormis par une clôture de type pastoral ou agricole.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc ... doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

Lorsqu'il s'agira de bâtiments isolés, le faitage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment, conformément à la typologie du bâti originel.

✓ Volumes des extensions :

Les extensions devront être mesurées, c'est-à-dire de l'ordre de 10% maximum de l'emprise au sol d'origine apparent et visible sur les photographies aériennes (I.G.N. BDORTHO 1997/98).

✓ Toiture :

La pente des toitures sera conservée.

Les jours en toiture sont interdits.

Les couvertures seront réalisées dans le matériau d'origine ou en tuile canal non vieillie.

En cas de réfection ou de rénovation d'une toiture existante, les caractéristiques initiales de cette dernière devront être conservées.

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

✓ Façades :

Les façades seront reprises à l'identique. Les matériaux seront ceux utilisés à l'origine. Les joints de maçonnerie de pierre apparente et les enduits seront analogues à ceux existants.

✓ Ouvertures et menuiseries :

Les baies seront encadrées de briquer selon les techniques traditionnelles.

Les menuiseries seront en bois ; les fenêtres seront de type à la Française à 2 vantaux et petits bois ; les volets seront en bois et peints.

✓ Clôtures :

Les chemins d'accès aux bâtiments devront être accompagnés d'arbres en alignement (cèdres, platanes, chênes...) ou de haies mixtes rurales.

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

Les haies devront respecter la prescription précédente et dans leur composition s'inspirer des haies mixtes rurales, telles qu'elles existent sur le territoire communal (cela exclut les haies monospécifiques).

✓ Plantations :

Les fermes sont souvent accompagnées de quelques arbres de haute tige (chênes blancs, chênes verts, cèdres...).

Les plantations nouvelles devront rester dans cet esprit (ce qui exclut notamment les sapinettes et autres plantations exogènes).

◆ Secteur Nc:

✓ Extension mesurée des constructions existantes, changements d'affectation ou transformation des bâtiments existants, reconstruction partielle ou totale des bâtiments existants :

Sont imposées les mêmes règles que celles qui régissent les changements de destination des fermes existantes figurant sur la liste annexée

✓ Constructions nouvelles autorisées dans l'article Nc2 :

Sont imposées les mêmes règles que celles qui régissent les changements de destination des fermes existantes figurant sur la liste annexée

→ Volumes et formes :

Les volumes et formes des constructions nouvelles doivent être intégrées au mieux au site environnant (château) Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc ... doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

→ Toiture :

Les couvertures seront réalisées en tuile canal non vieillie. Les toits terrasses sont interdits. Les capteurs solaires et les antennes paraboliques sont soumis à autorisation. Ils ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

→ Façades :

Les matériaux et les techniques utilisés devront être proches de ceux qui ont servi à l'origine à la construction du château.

→ Ouvertures et menuiseries :

Les baies seront encadrées de briques selon les techniques traditionnelles.

Les menuiseries seront en bois ; les fenêtres seront de type à la Française à 2 vantaux et petits bois ; les volets seront en bois et peints.

→ Clôtures :

Seules les clôtures de type pastoral ou agricole sont autorisées.

◆ Cas des capteurs solaires :

✓ Secteur Nc et Changement de destination des fermes existantes figurant sur la liste annexée

Les capteurs solaires ne sont pas autorisés

✓ Autres secteurs

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 25m<sup>2</sup> à l'exception des bâtiments publics pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale

✓ En façade : la cohérence entre les différents éléments de composition (fenêtres, portes et capteurs) devra être respectée

✓ Au sol : les capteurs solaires sont interdits

✓ Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose de capteurs solaires est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

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

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

✓ secteur Nl : Il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement
- 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel
- 1 place de stationnement pour 4 places de restaurant

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

### 1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 130-1 et R 130-1 et suivants.

### 2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

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

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

Non réglementé