

Liste des modifications

Elaboration du POS approuvée le 01/02/2001

règlement initial

1ère modification approuvée le 29/06/2006

mise à jour de la réglementation et prise en compte de l'évolution de l'urbanisation

impact : le dossier de POS a été entièrement refait

P.O.S.

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS



REGLEMENT

DECISION EN EXERCICE
A LA DELIBERATION DU CONSEIL
MUNICIPAL DU 29 JUIN 2006

Exécutoire depuis
le 7 JUIL 2006

DOSSIER APPROUVE

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué

Modification Juin 2006

Vu pour être annexé
à la délibération du :

29 Juin 2006

Prescrit le :	10 juin 1996
Arrêté le :	05 août 1999
Modifié le :	11 février 2000
Rendu Public le :	14 mars 2000
Soumis à Enquête :	29 mai au 30 juin 2000
Approuvé le :	1 ^{er} décembre 2000
Mis en modification :	12 avril 2005
Soumis à Enquête :	du 13 mars 2006 au 14 avril 2006
Approuvé le :	29 juin 2006

Assistant Conseil Société AEPRIM (Aeprac) – Environnement, Urbanisme, Aménagement et Construction

Siège Social : Le Mazy – Bât. B – 7 avenue St Michel du Pignonnet – 13090 AIX EN PROVENCE
Agences : 20 rue Montaigne – 31700 BLAGNAC
35 avenue de Toulouse – 31320 CASTANET-TOLOSAN

Téléphone	Télécopie
04 42 27 74 08	04 42 27 19 86
05 61 71 79 42	05 61 71 79 49
05 34 66 74 10	05 34 66 74 11

Commune de Paulhac
Plan d'Occupation des Sols
Modification

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1. - CHAMP D'APPLICATION

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

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

1 - Les règles de ce Plan d'Occupation des Sols se substituent en ce qu'elles ont d'expressément contraire aux règles générales du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles L.111.9, L.111.10 et des articles énumérés en R.111.1 qui restent applicables.

2 - S'ajoutent aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols, les prescriptions prises au titre des législations et de réglementations spécifiques concernant notamment :

. les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol qui font l'objet du document n° 4.3 et sont reportées sur le document graphique intitulé "Plan des servitudes d'utilité publique" (seules les servitudes existantes y sont reportées, mais de nouvelles servitudes peuvent avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation alors en vigueur et des procédures ainsi prévues pour chacune d'entre elles et sont applicables).

ARTICLE 3. - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- des zones urbaines,
- des zones naturelles ou non équipées.

Il comporte également :

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

1 - **Les zones urbaines** déjà urbanisées (U) dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs (voirie, eau, ...) existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions, sont les suivantes :

- la Zone UA
- la Zone UB
- la Zone UC

repérées aux plans par leurs indices respectifs UA, UB, UC, et délimitées par un tiret.

2 - Les zones naturelles ou non équipées, auxquelles s'appliquent les différents chapitres du Titre III sont :

- la Zone I NA et son secteur INAA
- la Zone II NA
- la Zone III NA
- la Zone NB
- la Zone NC
- la Zone ND et son secteur NDA

repérées aux plans par leurs indices respectifs I NA, INAA, II NA, III NA, NB, NC, ND, NDA et délimitées par un tiret.

3 - Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver et à protéger auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à 6 du Code de l'Urbanisme sont repérés au plan par un quadrillage vertical délimité par un trait continu, conformément à la légende.

4 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général sont énumérés aux documents annexes. Ils sont repérés au plan par un quadrillage diagonal délimité par un trait continu, conformément à la légende.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

4.1. - Des adaptations mineures : Les dispositions des articles 3 à 13 du Règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des unités foncières ou le caractère des constructions avoisinantes.

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.

Commune de Paulhac
Plan d'Occupation des Sols
Modification

**DISPOSITIONS COMMUNES
A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES ET
NATURELLES**

ARTICLE 1. - AFFECTATION DES ZONES

L'affectation des zones et les activités, constructions ou installations qui y sont autorisées ou interdites, sont précisées dans le règlement particulier y afférent.

Par lecture des articles 1 et 2 des règlements spécifiques à chaque zone, les principes suivants sont adoptés, sous réserve de l'application des dispositions particulières du présent chapitre et sans préjudice de l'application des dispositions liées à d'autres réglementations (code minier, code forestier, code rural, ...):

a) Dans les zones urbaines (Zone U) toute activité, construction ou installation qui n'est pas explicitement autorisée, est interdite.

b) Dans les zones naturelles (Zone N) toute activité, construction ou installation qui n'est pas explicitement autorisée est interdite.

ARTICLE 2. - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

Si la reconstruction est prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée si cette construction n'est pas moins conforme aux dispositions des articles 5 à 13 du règlement de la zone d'implantation et si cette reconstruction intervient dans les deux ans de la survenance du sinistre. En cas de dépassement de la densité fixée à l'article 14 du règlement de la zone d'implantation du bâtiment sinistré ou en l'absence de gestion de la densité, la surface hors œuvre nette de l'immeuble reconstruit ne pourra excéder la SHON de l'immeuble sinistré à moins qu'une hauteur supérieure, exigée pour une meilleure insertion dans les constructions existantes, ne conduise à une densité supérieure.

ARTICLE 3. - OUVRAGES PUBLICS

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

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

- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

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

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

ARTICLE 4. - RAPPELS REGLEMENTAIRES

Outre le régime du permis de construire (articles L-421.1 & 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 R-441.11).

- . Les installations et travaux divers (articles R-442.1 à 14) tels que :
 - les parcs d'attractions 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 du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une profondeur ou hauteur supérieures à 2 mètres,
 - les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L-123.1 dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- . Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage et les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit (articles L 130.1 à 6 et R 130.1 à 24 du Code de l'Urbanisme).
- . Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning (articles R-443.1 à 16).
- . L'aménagement de parc résidentiel de loisirs (articles R-444.1 à 4).
- . Les démolitions.
- . Les changements d'affectations des constructions
- . Les piscines non couvertes.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA recouvre actuellement le tissu urbain le plus ancien de la commune. Elle correspond au secteur aggloméré existant à vocation principale d'habitat, de services, de commerces et d'équipements public, concentré autour de l'Eglise.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve des dispositions des articles UA 1.2 et UA 2 :

- 1.1. Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - d'hôtellerie et de restauration
 - de services et de bureaux
 - de stationnement
 - d'équipement collectif ou public
 - de commerces
- 1.2. les constructions annexes à l'habitat. Elles pourront être distinctes du bâtiment principal.
- 1.3. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 1.4. Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 1.5. les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 1.6. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- 1.7. Les lotissements et ensemble d'habitations

2 - Sont autorisées sous conditions :

- 2.1. Les transformations ou extensions mesurées des établissements à usage artisanal existant antérieurement à la date de publication du présent règlement à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables.
- 2.2. Les transformations des installations classées existant antérieurement à la date de publication du présent règlement à condition qu'elles n'augmentent pas les nuisances, qu'elles respectent l'environnement et qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation qui n'est pas autorisée par l'article UA1.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

- 1.1. Tout terrain enclavé qui n'a pas d'accès sur une voie publique ou privé ouverte à la circulation directement, est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.5. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4,50 m.

2 - Voiries :

L'ouverture de voies nouvelles ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :

2.1. Caractéristiques :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2.2. Voies en impasse :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent tourner.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, pour être autorisée, toute construction ou installation doit, en matière de réseaux, satisfaire à toutes obligations légales vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux. Ainsi, tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

1- Eau :

- 1.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

- 2.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.2 Eaux usées : Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Exceptionnellement, en l'absence de système d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique, un système d'assainissement autonome pourra être autorisé, s'il est conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et sous réserve du respect des réglementations en vigueur. En ce cas, pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une surface minimale de 2500 m².

2.3. Eaux pluviales : Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau collecteur des eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux (Electricité - Téléphone - etc...)

3.1 Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

En cas d'impossibilité, des techniques discrètes telles que câbles torsadés en façade, etc , seront recherchées.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

1 - Pour les constructions nouvelles, toute unité foncière doit avoir une surface minimale de 500 m² pour être constructible.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions à usage d'équipement public de superstructures.
- à l'extension mesurée ou aux travaux d'aménagement des constructions existantes antérieurement à la date de publication du présent règlement,
- aux constructions annexes aux habitations existantes antérieurement à la date de publication du présent règlement.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des emprises publiques le long des voies existantes repérées au document graphique n°3 par un pointillé.

1.1. Cependant, des décrochements peuvent être admis ou imposés par rapport aux alignements et reculs définis ci-dessus pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain, ou pour marquer une entrée d'immeuble.

1.2. Toutefois, lorsqu'une construction existe à l'alignement, les prescriptions énoncées au § 1 ci-dessus ne s'appliquent pas pour des constructions venant à l'arrière.

- 1.3. Lorsqu'une construction nouvelle est édifée en angle de rue un retrait sur l'alignement pourra être imposé pour des raisons de sécurité.
- 1.4. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être réalisés avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

2 - Le long de l'ensemble des autres voies, toute construction nouvelle devra être implantée pour tous ses niveaux à au moins 5 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies existantes et futures. Des implantations autres sont possibles pour les piscines non couvertes.

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

1 - Le long des voies existantes repérées au document graphique n°3 par un pointillé ;
- Dans une bande de 10 mètres comptés à partir de l'alignement ou des retraits évoqués à l'article UA 6-1, toute construction nouvelle doit être implantée sur toute sa hauteur, d'une limite latérale à l'autre.
Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- 1.1. Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un flot,
- 1.2. Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant, de valeur, ou en bon état, qui ne serait pas contigu à la limite séparative,
- 1.3. Lorsque le projet intéresse une parcelle d'angle,
- 1.4. Lorsque la parcelle a une façade sur rue de plus de 15 m dans ce cas la construction pourra être accolée à une seule limite.

- Au delà de la bande de 10 mètres évoquée ci-dessus

- 1.5. La construction en limite séparative est autorisée d'une limite latérale à l'autre.
- 1.6. Si la construction projetée n'est pas réalisée en limite séparative, la distance la séparant des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 1.7. Dans le cas de réalisation de piscines non couvertes, le recul est fixé à 2 mètres minimum mesurés du nu interne de l'ouvrage.

2 - Le long des autres voies, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

- 2.1. Toute construction nouvelle annexe à l'habitat pourra être implantée en limite séparative.
- 2.2. Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite d'une unité foncière immédiatement voisine, une construction ou installation nouvelle peut alors être également édifée, à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.
- 2.3. Dans le cas de réalisation de piscines non couvertes, le recul est fixé à 2 mètres minimum mesurés du nu interne de l'ouvrage.
- 2.4. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être réalisés avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres. Toutefois, dans la mesure où elle contribue à une amélioration du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitation.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol existant avant travaux, au pied des constructions :

- jusqu'au niveau inférieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles,
- hors tout, acrotères compris pour les toitures terrasses, lorsqu'elles sont autorisées.

Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation. Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

1 - Le long des voies repérées au document graphique n°3 par un trait hachuré (prescription architecturale), la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres sous sablière ; des adaptations pourront être autorisées dans le cas de terrains pentus.

2 - Pour les terrains donnant sur les autres voies, la hauteur maximale des constructions sera de 7 mètres sous sablière ; des adaptations pourront être autorisées dans le cas de terrains pentus.

3 - La hauteur maximale des constructions annexes à l'habitat sera de 2,50 mètres sous sablière et de 4 mètres au faîtage.

4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public de superstructures.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :

- . Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité et d'ensoleillement.
- . Une bonne adaptation au terrain, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales ...) celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région.
- . La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

2-Façades

Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, et ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain notamment sur la place du village, autour de l'église.

3- Toitures

- 3.1. Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés : tuile romane, tuile stop, tuile méridionale. Toutefois, des solutions architecturales originales et contemporaines justifiées, en particulier après analyse, du site pourront être autorisés.
- 3.2. Les chien-assis, les châssis vitrés et les lucarnes sont interdits, lorsqu'une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à une façade.
- 3.3. La pente sera comprise entre 25 % et 35 %.
- 3.4. Les toitures terrasses sont interdites, excepté pour les constructions annexes à l'habitat.

- 3.5. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.

4 - Clôtures

- 4.1. Les clôtures, si elles existent, doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions, l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions, la hauteur des clôtures étant au maximum de 1,50 m.
- 4.2. Les murs-bahuts, s'ils sont prévus, ne dépasseront pas 0,40 mètre de hauteur. Les murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés pour préserver l'intimité, protéger des vues latérales, etc. Leur hauteur sera inférieure à 2,00 mètres et leur longueur n'excédera pas 4 mètres à partir du nu de la façade.
- 4.3. Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, bois, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdits.
- 4.4. A l'occasion de tout projet, peut être imposée, le long des voies publiques ou privées, l'harmonisation des clôtures nouvelles avec les clôtures avoisinantes déjà existantes, et ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain (hauteur, matériaux et végétaux utilisés, ...).

5- Polychromie

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Les enduits grossiers doivent être :

- . soit laissés couleur chaux naturelle,
- . soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dominer dans tous les cas.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et dans les cas d'opérations groupées en dehors des voies de circulation.

Cet article est applicable aux constructions nouvelles et aux changements d'affectation des constructions existantes.

Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

1. Logements

Il est exigé une place par logement.

2. Bureaux et services

Il est exigé une place pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre.

3. Commerces

Il est exigé un minimum de une place par poste de travail et une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre affectée à la vente.

4. Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

5. Etablissements d'artisanat

Pour les établissements et les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

6. Etablissements scolaires

Il est exigé un minimum de une place par poste de travail.

7. Autres constructions et établissements

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par un sujet de même essence.

SECTION 3: POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA3 à UA13 du présent règlement.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à une première couronne au Sud et à l'Ouest de la zone UA du centre village. L'urbanisation y est moins dense. La constructibilité résiduelle est faible.

Sa délimitation accompagne le développement circulaire du village. Cette zone est à usage principal d'habitat et de services, de commerces, d'équipements publics.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve des dispositions des articles UB 1.2 et UB 2:

- 1.1. Les constructions à usage :**
- **d'habitation**
 - **d'hôtellerie et de restauration**
 - **de services et de bureaux**
 - **de stationnement**
 - **d'équipement collectif ou public**
 - **de commerces**

1.2. les constructions annexes à l'habitat. Elles pourront être distinctes du bâtiment principal.

1.3. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

1.4. Les aires de stationnement ouvertes au public.

1.5. Les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

1.6. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions autorisées.

1.7. - Les lotissements et ensembles d'habitations.

2 - Sont autorisées sous conditions :

2.1. Les transformations ou extensions mesurées des établissements à usage artisanal existant antérieurement à la date de publication du présent règlement à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables.

2.2. Les transformations des installations classées existant antérieurement à la date de publication du présent règlement à condition qu'elles n'augmentent pas les nuisances, qu'elles respectent l'environnement et qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation qui n'est pas autorisée par l'article UB1.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

- 1.1. Tout terrain enclavé qui n'a pas d'accès sur une voie publique ou privé ouverte à la circulation directement, est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.5. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, sans jamais être inférieurs à 4,50 m.

2 - Voiries nouvelles:

L'ouverture de voies nouvelles ou privées communes est soumise aux conditions minimales suivantes :

2.1. Caractéristiques :

- . 8 mètres de plate-forme et 4,50 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- . 8 mètres de plate-forme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens.

2.2. Voies en impasse :

- . 6 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 habitations.
- . 8 mètres de plate-forme lorsque le nombre d'habitations est supérieur .
- . la largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 5 mètres.
- . les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent tourner.

- 2.3. D'autres caractéristiques pourront exceptionnellement être acceptées, si elles répondent au vu du plan masse à une meilleure conception de l'espace urbain et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les conditions générales de sécurité.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, pour être autorisée, toute construction ou installation doit, en matière de réseaux, satisfaire à toutes obligations légales vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux. Ainsi, tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

1- Eau :

1.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.2 **Eaux usées :** Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Exceptionnellement, en l'absence de système d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique, un système d'assainissement autonome pourra être autorisé, s'il est conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et sous réserve du respect des réglementations en vigueur. En ce cas, pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une surface minimale de 2500 m².

2.3. **Eaux pluviales :** Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau collecteur des eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux (Electricité - Téléphone - etc...)

3.1 Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, des techniques discrètes telles que câbles torsadés en façade, etc , seront recherchées.

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

1- Pour les constructions nouvelles, toute unité foncière doit avoir une surface minimale de 1000 m², ainsi que les lots des lotissements et des groupes d'habitations après division, pour être constructible.

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

- 1- Toute construction nouvelle devra être implantée pour tous ses niveaux à au moins 5 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies existantes et futures.
- 2- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants antérieurement à la date de publication du présent règlement pourront être réalisés avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

- 1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- 2 - Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite d'une unité foncière immédiatement voisine, une construction ou installation nouvelle peut alors être également édifiée, à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.
- 3 - Dans le cas de réalisation de piscines non couvertes, le recul est fixé à 2 mètres minimum mesurés du nu interne de l'ouvrage.
- 4 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être réalisés avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres. Toutefois, dans la mesure où elle contribue à une amélioration du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitation.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol existant avant travaux, au pied des constructions :

- jusqu'au niveau inférieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles,
- hors tout, acrotères compris pour les toitures terrasses, lorsqu'elles sont autorisées.

Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation. Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

1- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière ; des adaptations pourront être autorisées dans le cas de terrains pentus.

2 - La hauteur maximale des constructions annexes à l'habitat sera de 2,50 mètres sous sablière et de 4 mètres au faitage.

3 - La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement public de superstructures sera de 9 mètres sous sablière.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :

. Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité et d'ensoleillement.

. Une bonne adaptation au terrain, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales ...) celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région.

. La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

2- Façades

Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

3 - Toitures

3.1. Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés : tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.

3.2. Les chien-assis, les châssis vitrés et les lucarnes sont interdits, lorsqu'une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à une façade.

3.3. La pente sera comprise entre 25 % et 35%.

- 3.4. Une terrasse en toiture pourra être autorisée, si elle représente moins de 50% de la superficie totale couverte.
- 3.5. Les toitures terrasses pourront être autorisées pour les constructions annexes à l'habitat.
- 3.6. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.

4 - Clôtures

- 4.1. Les clôtures, si elles existent, doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions, l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions, la hauteur des clôtures étant au maximum de 1,50 m.
- 4.2. Les murs-bahuts, s'ils sont prévus, ne dépasseront pas 0,40 mètre de hauteur. Les murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés pour préserver l'intimité, protéger des vues latérales, etc. Leur hauteur sera inférieure à 2,00 mètres et leur longueur n'excédera pas 4 mètres à partir du nu de la façade.
- 4.3. Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, bois, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdites.
- 4.4. A l'occasion de tout projet, peut être imposée, le long des voies publiques ou privées, l'harmonisation des clôtures nouvelles avec les clôtures avoisinantes déjà existantes, et ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain (hauteur, matériaux et végétaux utilisés, ...).

5- Polychromie

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Les enduits grossiers doivent être :

. soit laissés couleur chaux naturelle,

. soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des

constructions traditionnelles.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dominer dans tous les cas.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et dans les cas d'opérations groupées en dehors des voies de circulation.

Cet article est applicable aux constructions nouvelles et aux changements d'affectation des constructions existantes.

Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

1. Logements

Il est exigé deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière, dont une close et couverte et l'autre hors clôture.

2. Bureaux et services

Il est exigé une place pour 30 m² de surface de plancher hors oeuvre.

3. Commerces

Il est exigé un minimum de une place par poste de travail et une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre affectée à la vente.

4. Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

5. Etablissements d'artisanat

Pour les établissements et les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

6. Etablissements scolaires

Il est exigé un minimum de une place par poste de travail.

7. Autres constructions et établissements

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Non réglementé.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par un sujet de même essence.

3 - Aires de stationnement

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture.

4 - Espaces libres - Plantations :

. Sur chaque unité foncière privative 50 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné.

. Les voies nouvelles seront plantées à raison de 15 arbres par hectomètre et comporteront au plus 2 variétés par hectomètre.

SECTION 3: POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. de la zone UB est fixé à 0,30.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est prévu aucun dépassement de C.O.S.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Zone à usage principal d'habitat, elle est urbanisée sous forme pavillonnaire.

On distingue trois secteurs :

. un à la sortie ouest du village, en bordure de la RD32, qui sera à terme raccordé au réseau d'assainissement collectif,

. un à proximité immédiate du village dans le secteur du couvent des Sœurs de St André, . et la dernière, dans le secteur de Pas-Grand, de part et d'autre de la RD32c.

Ces deux derniers secteurs resteront en assainissement autonome.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve des dispositions des articles UC 1.2 et UC 2:

- 1.1. Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - de services et de bureaux
 - de stationnement
 - d'équipement collectif ou public
- 1.2. Les constructions annexes à l'habitat. Elles pourront être distinctes du bâtiment principal.
- 1.3. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 1.4. Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 1.5. Les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 1.6. Les lotissements et les ensembles d'habitations.
- 1.7. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions autorisées.

2 -Sont autorisées sous conditions:

- 2.1. Les transformations ou extensions mesurées des établissements à usage artisanal existant antérieurement à la date de publication du présent règlement à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables.
- 2.2. Les transformations des installations classées existant antérieurement à la date de publication du présent règlement à condition qu'elles n'augmentent pas les nuisances, qu'elles respectent l'environnement et qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation qui n'est pas autorisée par l'article UC1.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIES

1- Accès :

- 1.1. Tout terrain enclavé qui n'a pas d'accès sur une voie publique ou privé ouverte à la circulation directement, est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.5. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, sans jamais être inférieurs à 4,50 m.

2 - Voiries nouvelles :

L'ouverture de voies nouvelles ou privées communes est soumise aux conditions minimales suivantes :

2.1. Caractéristiques :

- . 8 mètres de plate-forme et 4,50 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- . 8 mètres de plate-forme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens.

2.2. Voies en impasse :

- . 6 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 habitations.
- . 8 mètres de plate-forme lorsque le nombre d'habitations est supérieur .
- . la largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 5 mètres.
- . les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent tourner.

- 2.3. D'autres caractéristiques pourront exceptionnellement être acceptées, si elles répondent au vu du plan masse à une meilleure conception de l'espace urbain et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les conditions générales de sécurité.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, pour être autorisée, toute construction ou installation doit, en matière de réseaux, satisfaire à toutes obligations légales vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux. Ainsi, tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

1- Eau :

- 1.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 1.2. Dans les ensembles groupés de constructions des points d'eau d'incendie normalisés devront être implantés en accord avec les services de sécurité.

2 - Assainissement :

- 2.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.
- 2.2. **Eaux usées :** L'assainissement individuel autonome est autorisé s'il est conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et sous réserve du respect des réglementations en vigueur. En ce cas, pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une surface minimale de 2500 m².
- 2.3. **Eaux pluviales :** Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau collecteur des eaux pluviales, s'il existe. En l'absence de réseau ou d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux (Electricité - Téléphone - etc...)

- 3.1. Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, des techniques discrètes telles que câbles torsadés en façade, etc , seront recherchées. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

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

- 1 - Toute construction nouvelle devra être implantée pour tous ses niveaux à au moins 5 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies existantes et futures.
- 2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être réalisés avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

- 1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite d'une unité foncière immédiatement voisine, une construction ou installation nouvelle peut alors être également édifiée, à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

3 - Dans le cas de réalisation de piscines non couvertes, le recul est fixé à 2 mètres minimum mesurés du nu interne de l'ouvrage.

4 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être réalisés avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres. Toutefois, dans la mesure où elle contribue à une amélioration du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitation.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol des constructions autres que les constructions annexes à l'habitat ne pourra excéder 250 m².

2 - L'emprise au sol des constructions annexes à l'habitat autorisées ne pourra excéder 50 m². Dans le cas des locaux techniques de piscine, si ils sont indépendants des annexes à l'habitat et du bâtiment principal de l'habitat, ils n'excéderont pas 20 m² d'emprise au sol.

3 - L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements publics ne pourra excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol existant avant travaux, au pied des constructions :

- jusqu'au niveau inférieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles,
- hors tout, acrotères comprises pour les toitures terrasses, lorsque celles-ci sont autorisées.

Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation. Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

1- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière ; des adaptations pourront être autorisées dans le cas de terrains pentus.

2 - La hauteur maximale des constructions annexes à l'habitat sera de 2,50 mètres sous sablière et de 4 mètres au faîtage.

3 - La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement public de superstructures ne pourra excéder 9 mètres sous sablière.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :

- . Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité et d'ensoleillement.
- . Une bonne adaptation au terrain, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales ...) celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région.
- . La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

2-Façades

Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

3- Toitures

- 3.1. Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés : tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.
- 3.2. Les chien-assis, les châssis vitrés et les lucarnes sont interdits, lorsqu'une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à une façade.
- 3.3. La pente sera comprise entre 25 % et 35 %.
- 3.4. Une terrasse en toiture pourra être autorisée, si elle représente moins de 50% de la superficie totale couverte.
- 3.5. Les toitures terrasses pourront être autorisées pour les constructions annexes à l'habitat.
- 3.6. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

4 - Clôtures

- 4.1. Les clôtures, si elles existent, doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions, l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions, la hauteur des clôtures étant au maximum de 1,50 m.
- 4.2. Les murs-bahuts, s'ils sont prévus, ne dépasseront pas 0,40 mètre de hauteur. Les murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés pour préserver l'intimité, protéger des vues latérales, etc. Leur hauteur sera inférieure à 2,00 mètres et leur longueur n'excédera pas 4 mètres à partir du nu de la façade.

- 4.3. Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, bois, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdits.
- 4.4. A l'occasion de tout projet, peut être imposée, le long des voies publiques ou privées, l'harmonisation des clôtures nouvelles avec les clôtures avoisinantes déjà existantes, et ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain (hauteur, matériaux et végétaux utilisés, ...).

5- Polychromie

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Les enduits grossiers doivent être :

- . soit laissés couleur chaux naturelle,
- . soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dominer dans tous les cas.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et dans les cas d'opérations groupées en dehors des voies de circulation.

Cet article est applicable aux constructions nouvelles et aux changements d'affectation des constructions existantes.

Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

1. Logements

Il est exigé deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière, dont une close et couverte et l'autre hors clôture.

2. Bureaux et services

Il est exigé une place pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre.

3. Commerces

Il est exigé un minimum de une place par poste de travail et une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente.

4. Etablissements d'artisanat

Pour les établissements et les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

5. Autres constructions et établissements

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Non réglementé.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par un sujet de même essence.

3 - Espaces libres - Plantations :

. Sur chaque unité foncière privative 50 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné et doivent comporter au moins 2 arbres de haute tige par 100 m² de terrain,.

. Les voies nouvelles seront plantées à raison de 15 arbres par hectomètre et comporteront au plus 2 variétés par hectomètre.

4 - Aires de stationnement

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. de la zone UC est fixé à 0,20.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics, ni aux équipements d'infrastructures.

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est prévu aucun dépassement de COS.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I NA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone I NA comprend des terrains non équipés réservés à l'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble. Elle a vocation à recevoir principalement des constructions à usage de logement, d'équipements publics, de commerces et de services. Ces zones seront raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Elle s'étend autour du noyau villageois.

Un sous-secteur spécifique **INAa** est créé en périphérie immédiate au nord de la zone UA aux lieux-dits le Claous et Rivière Haute. Ce secteur est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation et des équipements publics, pour lesquels des emplacements réservés sont matérialisés sur le document graphique.

Les deux zones INA sont localisées aux lieux-dits Rivière Haute et Clos Mayral, en deuxième couronne périphérique.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE I NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve des dispositions des articles I NA 1.2 et I NA 2 :

- 1.1. Les constructions à usage :
- d'habitation
 - de services et de bureaux
 - de stationnement
 - de commerces.

1.2. les constructions annexes à l'habitat. Elles pourront être distinctes du bâtiment principal.

1.3. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

1.4. Les aires de stationnement ouvertes au public.

1.5. Les constructions à usage d'équipement public ou collectif

1.6. Les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

1.7. Les lotissements et les ensembles d'habitations.

1.8. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions autorisées.

2. Sont autorisées sous conditions :

- 2.1. Les constructions mentionnées au paragraphe 1.1. ci-dessus, si elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat.

2.2. Les lotissements et les ensembles d'habitations ne seront admis que si les opérations :

2.2.1 - concernent et aménagent une superficie minimale de :

. 5000 m², ou le solde de la zone,

. 2000 m² pour le secteur INAA ou le solde de la zone et respectent les principes d'aménagement du secteur annexé dans le POS,

2.2.2 - permettent au minimum la réalisation de 5 constructions à usage principal d'habitation, à l'exception du solde de la zone,

2.2.3 - respectent les schémas d'aménagement annexés au présent règlement.

ARTICLE INA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation qui n'est pas autorisée par l'article INA1.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INA 3 - ACCES ET VOIRIES

1 - Accès :

- 1.1. Tout terrain enclavé qui n'a pas d'accès sur une voie publique ou privé ouverte à la circulation directement, est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.5. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, sans jamais être inférieurs à 4,50 m.
- 1.6. Accès : les accès des lotissements ou des groupes d'habitations doivent respecter les accès de principe indiqués sur les schémas d'aménagement annexés au présent règlement. Leur emplacement exact sera déterminé lors de l'étude du projet d'aménagement.

2 - Voiries nouvelles :

Les voies internes des lotissements et groupes d'habitations devront permettre une liaison "inter-lotissements" et les liaisons en attente selon les schémas de principe annexés au présent règlement.

L'ouverture de voies nouvelles ou privées communes est soumise aux conditions minimales suivantes :

2.1. Caractéristiques :

- . 8 mètres de plate-forme et 4,50 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- . 10 mètres de plate-forme et 6 mètres de chaussée pour les voies à double sens.

2.2. Voies en impasse :

- . 8 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 habitations.
 - . 10 mètres de plate-forme lorsque le nombre d'habitations est supérieur .
 - . la largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 6 mètres.
 - . les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent tourner. La longueur de ces voies ne doit pas dépasser 50 mètres sauf dans le cas où elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou prévues.
- 2.3.** D'autres caractéristiques pourront exceptionnellement être acceptées, si elles répondent au vu du plan masse à une meilleure conception de l'espace urbain et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les conditions générales de sécurité.
- 2.4. Pistes cyclables et cheminements piétons**
L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics.

ARTICLE I NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, pour être autorisée, toute construction ou installation doit, en matière de réseaux, satisfaire à toutes obligations légales vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux. Ainsi, tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

1- Eau :

- 1.1.** Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 1.2.** Dans les ensembles groupés de constructions des points d'eau d'incendie normalisés devront être implantés en accord avec les services de sécurité.

2 - Assainissement :

- 2.1.** Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.
- 2.2 Eaux usées :** Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 2.3 Eaux pluviales :** Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales. L'installation est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou aux terrains.

3 - Autres réseaux (Electricité - Téléphone - etc...)

- 3.1.** Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE I NA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

- 1 - Pour le secteur INA, pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une superficie comprise entre 1000 et 2000 m², ainsi que les lots des lotissements et des groupes d'habitations après division.
- 2 - Pour le secteur INAA, pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une superficie comprise entre de 200 m² et 800 m², ainsi que les lots des lotissements et des groupes d'habitations après division.
- 3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public de superstructures.

ARTICLE I NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES

- 1 - Toute construction nouvelle devra être implantée pour tous ses niveaux à au moins 5 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies existantes et futures.
- 2 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou ensembles d'habitations mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles (voirie tertiaire), dans le secteur INAA.
- 3 - Dans le secteur INAA, des implantations autres sont possibles pour les piscines non couvertes.

ARTICLE I NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - En secteur INA, toute construction nouvelle à usage d'habitation devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2 - En secteur INAA, toute construction nouvelle pourra être implantée en limites séparatives de l'unité foncière. Si tel n'est pas le cas, elle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 3 - En secteur INAA, toute construction nouvelle annexe à l'habitat pourra être implantée en limite séparative.
- 4 - En secteur INA, la réalisation de piscines non couvertes, le recul est fixé à 2 mètres minimum mesurés du nu interne de l'ouvrage.

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

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres. Toutefois, dans la mesure où elle contribue à une amélioration du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitation.

ARTICLE I NA 9 - EMPRISE AU SOL

1- Pour le secteur INA, l'emprise au sol des constructions autres que les constructions annexes à l'habitat ne pourra excéder 250 m².

2- Pour le secteur INAA, l'emprise au sol des constructions autres que les constructions annexes à l'habitat ne pourra excéder 150 m².

3- L'emprise au sol des constructions annexes à l'habitat autorisées ne pourra excéder 50 m². Dans le cas des locaux techniques de piscine, si ils sont indépendants des annexes à l'habitat et du bâtiment principal de l'habitat, ils n'excéderont pas 20 m² d'emprise au sol.

4- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipement public de superstructures ne pourra excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE I NA 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol existant avant travaux, au pied des constructions :

- jusqu'au niveau inférieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles,
- hors tout, acrotères comprises pour les toitures terrasses, lorsque celles-ci sont autorisées ,

Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation. Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

1- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière ; des adaptations pourront être autorisées dans le cas de terrains pentus.

2 - La hauteur maximale des constructions annexes à l'habitat sera de 2,50 mètres sous sablière et de 4 mètres au faîtage.

3 - La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement public de superstructures ne pourra excéder 9 mètres sous sablière.

ARTICLE I NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :

- . Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité et d'ensoleillement.
- . Une bonne adaptation au terrain, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales ...) celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région.
- . La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

2-Façades

Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

3- Toitures

- 3.1 Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés : tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.
- 3.2 Les chien-assis, les châssis vitrés et les lucarnes sont interdits, lorsqu'une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à une façade.
- 3.3 La pente sera comprise entre 25 % et 35 %.
- 3.4. Une terrasse en toiture pourra être autorisée, si elle représente moins de 50% de la superficie totale couverte.
- 3.5. Les toitures terrasses pourront être autorisées pour les constructions annexes à l'habitat.
- 3.6. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.

4 - Clôtures

- 4.1. Les clôtures, si elles existent, doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions, l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions, la hauteur des clôtures étant au maximum de 1,50 m.
- 4.2. Les murs-bahuts, s'ils sont prévus, ne dépasseront pas 0,40 mètre de hauteur. Les murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés pour préserver l'intimité, protéger des vues latérales, etc.

Leur hauteur sera inférieure à 2,00 mètres et leur longueur n'excédera pas 4 mètres à partir du nu de la façade.

- 4.3. Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, bois, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdits.
- 4.4. A l'occasion de tout projet, peut être imposée, le long des voies publiques ou privées, l'harmonisation des clôtures nouvelles avec les clôtures avoisinantes déjà existantes, et ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain (hauteur, matériaux et végétaux utilisés, ...).

5- Polychromie

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Les enduits grossiers doivent être :

- . soit laissés couleur chaux naturelle,
- . soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dominer dans tous les cas.

ARTICLE I NA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et dans les cas d'opérations groupées en dehors des voies de circulation.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales, ces espaces doivent être suffisants pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

Cet article est applicable aux constructions nouvelles et aux changements d'affectation des constructions existantes.

Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

1. Logements

Il est exigé deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière, dont une close et couverte et l'autre hors clôture.

2. Bureaux et services

Il est exigé une place pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre.

3. Commerces en secteur INAa

Il est exigé un minimum de une place par poste de travail et une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente.

4. Autres constructions et établissements

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

ARTICLE I NA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Non réglementé.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par un sujet de même essence.

3 - Espaces libres - Plantations :

- 3.1.** Les voies seront plantées à raison de 15 arbres par hectomètre et comporteront au plus 2 variétés par hectomètre.
- 3.2.** Dans le secteur INA, sur chaque unité foncière privative 50% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné.
- 3.3.** Dans le secteur INAa, sur chaque unité foncière privative 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné.

4 - Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

- 4.1. Dans les lotissements et ensembles d'habitations de 10 unités et plus, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert et piétonnier, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace collectif sera de 30 m² par lot ou logement et jamais inférieure à 400 m².
- 4.2. Les prescriptions ci-dessus ne constituent qu'un minimum. D'autres caractéristiques peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan masse, à une meilleure intégration, une meilleure accessibilité et surtout une meilleure utilisation de l'espace collectif à l'échelle du quartier.

5 - Plantations sur les aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour trois emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de feuillus. Dans le cas de construction sur dalle, les arbres seront plantés en bordure.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. du secteur I NAa est fixé à 0,50 pour les constructions situées sur une unité foncière dont la superficie totale est comprise entre 200 et 500m².

Le C.O.S. du secteur I NAa est fixé à 0,30 pour les constructions situées sur une unité foncière dont la superficie totale est supérieure à 500 m².

Le C.O.S. de la zone I NA hors secteur INAa est fixé à 0,25.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics, ni aux équipements d'infrastructures.

ARTICLE I NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est prévu aucun dépassement du C.O.S.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II NA

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur II NA comprend des terrains non équipés réservés à l'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble.

Ce secteur est destiné à recevoir ultérieurement des opérations à usage principal d'habitations.

Le secteur II NA a les mêmes caractéristiques que le secteur I NA mais est destiné à une urbanisation à long terme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE II NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve des dispositions de l'article II NA2:

1.1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

1.2. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

1.3. Les aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE II NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation qui n'est pas autorisée par l'article IINA 1.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 3 à IINA 13

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. du secteur II NA est fixé à 0.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements d'infrastructures.

ARTICLE II NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE III NA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone III NA comprend des terrains non équipés réservés par le plan pour l'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble.

Ce secteur est destiné à recevoir principalement des activités industrielles, commerciales et artisanales non nuisantes. Il est classé en zone d'assainissement non -collectif.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE III NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve des dispositions des articles III NA1.2 et III NA 2 :

1.1. Les constructions à usage :

- de services et de bureaux
- de stationnement
- d'équipement collectif ou public
- d'artisanat
- industriel
- d'entrepôts commerciaux

1.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

1.3. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

1.4. Les aires de stationnement ouvertes au public.

1.5. Les lotissements et les ensembles groupés de constructions à usage d'activités.

1.6. Les installations classées

2 - Sont autorisées sous conditions :

2.1. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines et la sauvegarde de l'environnement.

2.2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinés aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

2.3. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 50 m² SHON supplémentaires.

2.4. Toute construction nouvelle ne sera autorisée que si elle respecte le schéma d'aménagement de principe annexé au présent règlement.

ARTICLE III NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation qui n'est pas autorisée par l'article IIINA1.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE III NA 3 - ACCES ET VOIRIES

En ce qui concerne les accès et voiries nouvelles, ceux-ci devront respecter le schéma d'aménagement de principe annexé au présent règlement.

1 - Accès :

- 1.1. Tout terrain enclavé qui n'a pas d'accès sur une voie publique ou privé ouverte à la circulation directement, est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.5. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, sans jamais être inférieurs à 4,50 m.
- 1.6. Les parcelles riveraines de la RD30 ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.
- 1.7. Les accès autorisés sur la RD30 sont ceux indiqués sur le schéma d'aménagement de principe annexé au présent règlement.

2 - Voiries nouvelles :

2.1. Caractéristiques :

- . 8 mètres de plate-forme et 4,50 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- . 10 mètres de plate-forme et 6 mètres de chaussée pour les voies à double sens.

2.2. Voies en impasse :

- . 10 mètres de plate-forme.
- . la largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 6 mètres.
- . les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent tourner. La longueur de ces voies ne doit pas dépasser 80 mètres sauf dans le cas où elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou prévues selon le schéma d'aménagement annexé au présent règlement.

- 2.3. D'autres caractéristiques pourront exceptionnellement être acceptées, si elles répondent au vu du plan masse à une meilleure conception de l'espace urbain et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les conditions générales de sécurité.

ARTICLE III NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, pour être autorisée, toute construction ou installation doit, en matière de réseaux, satisfaire à toutes obligations légales vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux. Ainsi, tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

1- Eau :

- 1.1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 1.2. Dans les ensembles groupés de constructions des points d'eau d'incendie normalisés devront être implantés en accord avec les services de sécurité.

2 - Assainissement :

- 2.1. **Eaux résiduaires industrielles** : Les installations ne doivent rejeter que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.
Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.
- 2.2. **Eaux usées** : L'assainissement individuel autonome pourra être autorisé s'il est conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et sous réserve du respect des réglementations en vigueur. En ce cas, pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une surface minimale de 2500 m².
- 2.3. **Eaux pluviales** : Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau collecteur des eaux pluviales, s'il existe. En l'absence de réseau ou d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux (Electricité - Téléphone - etc...)

- 3.1 Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.
En cas d'impossibilité, des techniques discrètes telles que câbles torsadés en façade, etc , seront recherchées.

ARTICLE III NA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE III NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres de l'emprise de la RD30.
2. Pour les autres voies publiques ou privées, les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'emprise des voies.

ARTICLE III NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Toute construction nouvelle à usage d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Toutefois, si deux constructeurs voisins présentent un plan de masse commun pour un ensemble cohérent, les bâtiments peuvent être jointifs.
2. Les constructions à usage d'habitation, si elles ne sont pas implantées dans le volume du bâtiment industriel devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les annexes de l'habitat n'excédant pas 2,50 mètres sous sablière pourront être implantées en limite séparative.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 5 mètres.

ARTICLE III NA 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- 2 - L'emprise au sol des constructions annexes à l'habitat autorisées ne pourra excéder 50 m². Dans le cas des locaux techniques de piscine, si ils sont indépendants des annexes à l'habitat et du bâtiment principal de l'habitat, ils n'excéderont pas 20 m² d'emprise au sol.

ARTICLE III NA 10 - HAUTEUR

1. La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol existant avant travaux, au pied des constructions :
 - jusqu'au niveau inférieure de la panne sablière pour les toitures traditionnelles,
 - hors tout, acrotères comprises tout les toitures terrasses.

Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation. Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

2. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres sous sablière pour les constructions à usage d'activité et 7 mètres sous sablière pour les constructions à usage d'habitat.

3. La hauteur maximale des constructions annexes à l'habitat sera de 2.50 mètres sous sablière et de 4 mètres au faîtage.

ARTICLE III NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :

- . Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité et d'ensoleillement.
- . Une bonne adaptation au terrain, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales ...) celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région.
- . La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

2 - Façades

Non réglementé.

3 - Toitures

Non réglementé.

4 - Clôtures

Les clôtures, si elles existent, doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions, l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions, la hauteur des clôtures bâties étant au maximum de 1,50 m.

5 - Polychromie

Non réglementé.

6 - Aires de stationnement et de stockage

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

7 - Publicités et panneaux publicitaires

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

8 - Enseignes

Ne sont autorisées que les enseignes lumineuses ou non, propres aux activités exercées sur place. Elles doivent s'intégrer aux constructions et respecter la législation et la réglementation en vigueur.

ARTICLE - III NA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies de circulation. Pour les entreprises artisanales, commerciales ou industrielles, ces espaces doivent être suffisants pour assurer notamment l'évolution des véhicules du personnel et de la clientèle.

Cet article est applicable aux constructions nouvelles et aux changements d'affectation des constructions existantes.

Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

1. Logements

Il est exigé 2 places de stationnement par logement sur l'unité foncière, dont une close et couverte, et l'autre hors clôture.

2. Bureaux et services

Il est exigé une place pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre.

3. Commerces

Il est exigé un minimum de une place par poste de travail et une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente.

4. Établissements industriels et artisanaux

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

5. Autres constructions et établissements

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

ARTICLE III NA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Non réglementé.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par un sujet de même essence.

3 - Espaces libres - Plantations :

Sur chaque unité foncière privative 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné.

4 - Plantations sur les aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour trois emplacements de voiture. Chaque aire de stationnement doit être plantée d'une même variété de feuillus. Dans le cas de construction sur dalle, les arbres seront plantés en bordure.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE III NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. de la zone IIINA est fixé à 0,50.

ARTICLE III NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est prévu aucun dépassement du C.O.S.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NB est formée d'une zone d'habitat diffus éclatée en de multiples localisations géographiques. Il n'est pas prévu de la raccorder au réseau collectif d'assainissement eu égard aux contraintes techniques et à l'éloignement.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont notamment autorisées sous réserve des dispositions des articles NB 1.2. et NB 2:

- 1.1. Les constructions à usage: - d'habitation
 - de services, bureaux
 - d'équipement collectif ou public
- 1.2. les constructions annexes à l'habitat. Elles pourront être distinctes du bâtiment principal.
- 1.3. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 1.4. Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 1.5. Les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 1.6. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- 1.7. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, après sinistre.

2 - Sont autorisées sous conditions :

- 2.1. L'extension des bâtiments à usage principal d'habitation existant à la date de publication du présent règlement à concurrence de 50 m² SHON supplémentaires par unité d'habitation.
- 2.2. Les modifications des installations classées existant antérieurement à la date du présent règlement à condition qu'elles respectent l'environnement et qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur.
- 2.3. Les transformations ou extensions mesurées des établissements à usage artisanal existant antérieurement à la date du présent règlement à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables.
- 2.4. Les modifications et les extensions des bâtiments à usage agricole existants antérieurement à la date du présent règlement à condition qu'elles respectent l'environnement et qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur.
- 2.5. Les constructions à usage de bureaux et services, si elles s'intègrent à l'habitation principale.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation qui n'est pas autorisée par l'article NB1.

SECTION 3 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIES

1 - Accès :

- 1.1. Tout terrain enclavé qui n'a pas d'accès sur une voie publique ou privé ouverte à la circulation directement, est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.5. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4,50 m.
- 1.6. « Les parcelles riveraines de la RD30 ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public. »

2 - Voiries :

L'ouverture de voies nouvelles ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :

2.1. Caractéristiques :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagère.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2.2. Voies en impasse :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent tourner.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis du gestionnaire de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

1. Eau:

1.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement:

2.1. **Eaux usées** : L'assainissement individuel autonome est autorisé s'il est conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et sous réserve du respect des réglementations en vigueur. En ce cas, pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une surface minimale de 2500 m².

2.2. **Eaux pluviales** : Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau collecteur des eaux pluviales, s'il existe. En l'absence de réseau ou d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux (Electricité - Téléphone - etc...)

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementées

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée pour tous ses niveaux à au moins 5 mètres en retrait par rapport à l'emprise des voies publiques et privées communes existantes ou prévues.

2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être réalisés avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite d'une unité foncière immédiatement voisine, une construction ou installation nouvelle peut alors être également édifiée, à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

3 - Dans le cas de réalisation de piscines non couvertes, le recul est fixé à 2 mètres minimum mesurés du nu interne de l'ouvrage.

4 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être réalisés avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol des constructions autres que les constructions annexes à l'habitat ne pourra excéder 250 m².

2 - L'emprise au sol des constructions annexes à l'habitat autorisées ne pourra excéder 50 m². Dans le cas des locaux techniques de piscine, si ils sont indépendants des annexes à l'habitat et du bâtiment principal de l'habitat, ils n'excéderont pas 20 m² d'emprise au sol.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol existant avant travaux, au pied des constructions :

- jusqu'au niveau inférieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles,
- hors tout, acrotères compris pour les toitures terrasses, lorsque celles-ci sont autorisées.

Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation. Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

1- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière ; des adaptations pourront être autorisées dans le cas de terrains pentus.

2 - La hauteur maximale des constructions annexes à l'habitat sera de 2,50 mètres sous sablière et de 4 mètres au faîtage.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :

- . Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité et d'ensoleillement.
- . Une bonne adaptation au terrain, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales ...) celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région.
- . La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

2 - Façades

Non réglementé.

3 - Toitures

- 3.1 Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés : tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.
- 3.2 Les chien-assis, les châssis vitrés et les lucarnes sont interdits, lorsqu'une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à une façade.
- 3.3 La pente sera comprise entre 25 % et 35 %.
- 3.4. Une terrasse en toiture pourra être autorisée, si elle représente moins de 50% de la superficie totale couverte.
- 3.5. Les toitures terrasses pourront être autorisées pour les constructions annexes à l'habitat.

4 - Clôtures

- 4.1. Les clôtures, si elles existent, doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions, l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions, la hauteur des clôtures étant au maximum de 1,50 m.
- 4.2. Les murs-bahuts, s'ils sont prévus, ne dépasseront pas 0,40 mètre de hauteur. Les murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés pour préserver l'intimité, protéger des vues latérales, etc. Leur hauteur sera inférieure à 2,00 mètres et leur longueur n'excédera pas 4 mètres à partir du nu de la façade.
- 4.3. Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, bois, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdites.

5 - Polychromie

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Les enduits grossiers doivent être :

- . soit laissés couleur chaux naturelle,
- . soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dominer dans tous les cas.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et dans les cas d'opérations groupées en dehors des voies de circulation.

Cet article est applicable aux constructions nouvelles et aux changements d'affectation des constructions existantes.

Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

1. Logements

Il est exigé deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière, dont une close et couverte et l'autre hors clôture.

2. Bureaux et services

Il est exigé une place pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre.

3. Etablissements d'artisanat

Pour les établissements et les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

4. Autres constructions et établissements

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

ARTICLE NB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Non réglementé.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par un sujet de même essence.

3 - Espaces libres - Plantations :

. Sur chaque unité foncière privative 50 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné.

. Les voies nouvelles seront plantées à raison de 15 par hectomètre et comporteront au plus 2 variétés par hectomètre.

SECTION 3: POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. de la zone NB est fixé à 0,15.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics, ni aux équipements d'infrastructures.

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est prévu aucun dépassement du C.O.S.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NC qui est une zone naturelle correspondant à la zone agricole de la commune. Elle constitue un espace naturel qu'il convient de protéger.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont notamment autorisées sous réserve des dispositions des articles NC 1.2. et NC 2 :

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole.
- 1.2. Les autres constructions liées à l'exploitation de l'activité agricole.
- 1.3. Les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- 1.4. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, après sinistre.
- 1.5. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 1.6. Les aires de stationnement ouvertes au public.

2 - Sont autorisées sous conditions :

- 2.1. L'extension des bâtiments à usage principal d'habitation existant à la date de publication du présent règlement à concurrence de 50 m² SHON supplémentaires par unité d'habitation (y compris les annexes).
- 2.2. Les installations classées liées à l'activité agricole, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur .
- 2.3. Les construction à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient situées à proximité des constructions principales d'une exploitation agricole et destinées au logement de l'exploitant ou de toutes personnes employées par l'exploitation.
- 2.4. Les changements d'affectation des bâtiments existants dans le volume existant à usage d'habitation, de restauration, de ferme-auberge, de gîte.

Le réaménagement des bâtiments d'exploitation agricole uniquement pour les bâtiments figurant sur la liste jointe en annexe comme l'autorise l'article L 123-3-1¹.

Seront possibles les extensions de plancher sans modification de l'aspect général du bâtiment et de son enveloppe volumétrique initiale.

Cette liste ne préjuge pas que les bâtiments en question soient raccordés aux réseaux.

La localisation et les caractéristiques de ces propriétés sont repérées et présentées en annexe du présent règlement.

¹ Article L.123-3-1 (loi du 2 juillet 2003, Urbanisme, habitat et construction): « dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation qui n'est pas autorisée par l'article NC1.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIES

1 - Accès :

- 1.1. Tout terrain enclavé qui n'a pas d'accès sur une voie publique ou privé ouverte à la circulation directement, est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.5. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, sans jamais être inférieurs à 4,50 m.
- 1.6. Les parcelles riveraines de la RD30 et de la RD15e ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

2 - Voiries nouvelles :

L'ouverture de voies nouvelles ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :

2.1. Caractéristiques :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagère.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2.2. Voies en impasse :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent tourner.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, pour être autorisée, toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation légale vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux. Ainsi, tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

1. Eau:

- 1.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

- 2.1. **Eaux usées** : L'assainissement individuel autonome est autorisé s'il est conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et sous réserve du respect des réglementations en vigueur. En l'absence de carte d'aptitude des sols, l'assainissement individuel autonome est autorisé sous réserve d'une expertise hydrogéologique de l'unité foncière concernée, définissant les conditions de réalisation de cet assainissement. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une superficie minimale de 2500 m².
- 2.2. **Eaux pluviales** : Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau collecteur des eaux pluviales, s'il existe. En l'absence de réseau ou d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux (Electricité - Téléphone - etc...)

Non réglementé.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé

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

1. Le long de la RD15e, toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul minimum de :
 - 25 m par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions à usage d'habitation,
 - 20 m par rapport à l'axe de la voie, pour les autres constructions.
2. Le long des voies existantes ou futures, toute construction nouvelle doit être implantée à 5 mètres de la limite d'emprise de ces voies.
3. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

- 1- Toute construction nouvelle à usage d'activité agricole devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

2- Toutes les autres constructions nouvelles devront être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

3 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être réalisés avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

1 -Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, l'emprise au sol maximum autorisée est de 200 m².

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension ou aux travaux d'aménagement des constructions existantes antérieurement à la date de publication du présent règlement.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol existant avant travaux, au pied des constructions :

- jusqu'au niveau inférieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles,
- hors tout, acrotères compris pour les toitures terrasses, lorsque celles-ci sont autorisées.

Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation.

1- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7 mètres sous sablière, des adaptations pourront être autorisées dans le cas de terrains pentus.

2 -La hauteur maximale des constructions liées à l'activité agricole ne pourra excéder 15 mètres sous sablière; des adaptations pourront être autorisées dans le cas de terrains pentus.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Bâtiments d'exploitation agricole :

Ces bâtiments ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'en inspirer dans la mesure du possible afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

Les toitures en terrasse ou à faible pente sont autorisées.

2. Bâtiments à usage d'habitation :

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :

2.1. Conditions générales

Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité et d'ensoleillement.

. Une bonne adaptation au terrain, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales ...) celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région.

. La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

2.2. Façades

Non réglementé

2.3. Toitures

Non réglementé

2.4. Clôtures

Les clôtures, si elles existent, doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions, l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions.

Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, bois, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdits.

2.5. Polychromie

Non réglementé

3- Bâtiment à usage autre : Il sera fait application des dispositions prévues pour les bâtiments d'habitations.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies.

2. Le stationnement des véhicules doit permettre l'évolution de ceux-ci et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE NC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par un sujet de même essence.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,10.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics, aux équipements d'infrastructures, aux bâtiments destinés à abriter les animaux, les récoltes et le matériel agricole.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est prévu aucun dépassement du C.O.S.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

La zone ND recouvre des terrains situés sur la partie Nord de la commune, entre la plaine des Audus et la RD15, peu propice à l'exploitation agricole, essentiellement occupée par des espaces naturels dont de nombreux espaces boisés. Cette zone présente de par sa qualité naturelle et des paysages un intérêt particulier. Elle comprend une partie de la Forêt de Buzet.

Un secteur NDa a été créé afin de permettre l'aménagement des bâtiments dans leur volume existant. Ces bâtiments ont une vocation d'équipement public venant conforter la fonction éducative et touristique de la forêt. Des bâtiments nouveaux pourront être créés à usage d'entrepôts et installations techniques nécessaires aux activités d'entretien des espaces naturels et forestiers.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont notamment autorisées sous réserve des dispositions de l'article ND 2 :

- 1.1. Les aménagements touristiques tels que sentiers, aires de pique-nique, pistes cyclables ou cavalières, point d'eau, sanitaires.
- 1.2. Les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 1.3. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 1.4. Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 1.5. L'extension des bâtiments à usage principal d'habitation existant à la date de publication du présent règlement à concurrence de 50 m² SHON supplémentaires par unité d'habitation.
- 1.6. **Dans le secteur NDa**, les changements d'affectation des bâtiments existants dans le volume existant à usage culturel, éducatif, de loisirs.
Les constructions publiques à usage d'entrepôts et installations techniques nécessaires aux activités d'entretien des espaces naturels et forestiers.
- 1.7. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, après sinistre.
- 1.8 - les locaux annexes à l'habitation sont autorisés dans un périmètre de 25 mètres de rayon à partir de l'enveloppe du bâtiment principal dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire.
Si des équipements annexes autres sont autorisés, ils devront relever des dispositions des constructions légères.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation qui n'est pas autorisée par l'article ND1.

SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIES

1 - Accès :

- 1.1. Tout terrain enclavé qui n'a pas d'accès sur une voie publique ou privé ouverte à la circulation directement, est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.5. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, sans jamais être inférieurs à 4,50 m.

2 - Voiries nouvelles :

L'ouverture de voies nouvelles ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :

2.1. Caractéristiques :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagère.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2.2. Voies en impasse :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent tourner.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, pour être autorisée, toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation légale vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux. Ainsi, tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

1- Eau :

- 1.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

2.1. **Eaux usées** : L'assainissement individuel autonome est autorisé s'il est conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et sous réserve du respect des réglementations en vigueur. En l'absence de carte d'aptitude des sols, l'assainissement individuel autonome est autorisé sous réserve d'une expertise hydrogéologique de l'unité foncière concernée, définissant les conditions de réalisation de cet assainissement.

2.2. **Eaux pluviales** : Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent

l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau collecteur des eaux pluviales, s'il existe.
En l'absence de réseau ou d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux (Electricité - Téléphone - etc...)

Non réglementé

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le cas des locaux techniques de piscine, si ils sont indépendants des annexes à l'habitat et du bâtiment principal de l'habitat, ils n'excéderont pas 20 m² d'emprise au sol.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

. Secteur NDa : non règlementé.

. Secteur ND : La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol existant avant travaux, au pied des constructions :

- jusqu'au niveau inférieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles,
- hors tout, acrotères compris pour les toitures terrasses, lorsque celles-ci sont autorisées.

Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation. Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

1- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière ; des adaptations pourront être autorisées dans le cas de terrains pentus.

2 - La hauteur maximale des constructions annexes à l'habitat sera de 2,50 mètres sous sablière et de 4 mètres au faîtage.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

. Non réglementé, le caractère des lieux prévalant dans la définition des volumes et le choix des matériaux.

. Pour tous les bâtiments et tout particulièrement pour les extensions des bâtiments à usage principal d'habitation et pour les locaux annexes à l'habitation, il pourra être exigé dans le dossier de demande de permis de construire, en complément du volet paysager présentant l'insertion du projet dans le site, des documents précisant les conditions d'organisation et d'utilisation des installations en vue de s'assurer du respect de l'environnement du projet.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE ND 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par un sujet de même essence.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles ND3 à ND13 du présent règlement.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est prévu aucun dépassement du C.O.S.

**Commune de Paulhac
Plan d'Occupation des Sols
Modification**

**TITRE 4
ANNEXES**

- **Application de l'article L.123.3.1 – changement d'affectation des bâtiments d'exploitation agricole dans le secteur NC**

La liste présentant les bâtiments faisant l'objet des dispositions de l'article NC1 en vertu de l'application de l'article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme est jointe en annexe. Elle est complétée par le plan de localisation sur la Commune.

- **Schémas d'aménagement**

ARTICLE 1 - Il est annexé au présent règlement les schémas d'aménagement de principe des zones INA et IIINA qui suivent.

ARTICLE 2 - Ces schémas de principes indiquent les localisations de principe des accès et voiries, la nécessité de prendre en compte dans chaque opération de constructions ou lotissements qui sera réalisée, les liaisons futures avec les opérations à venir.

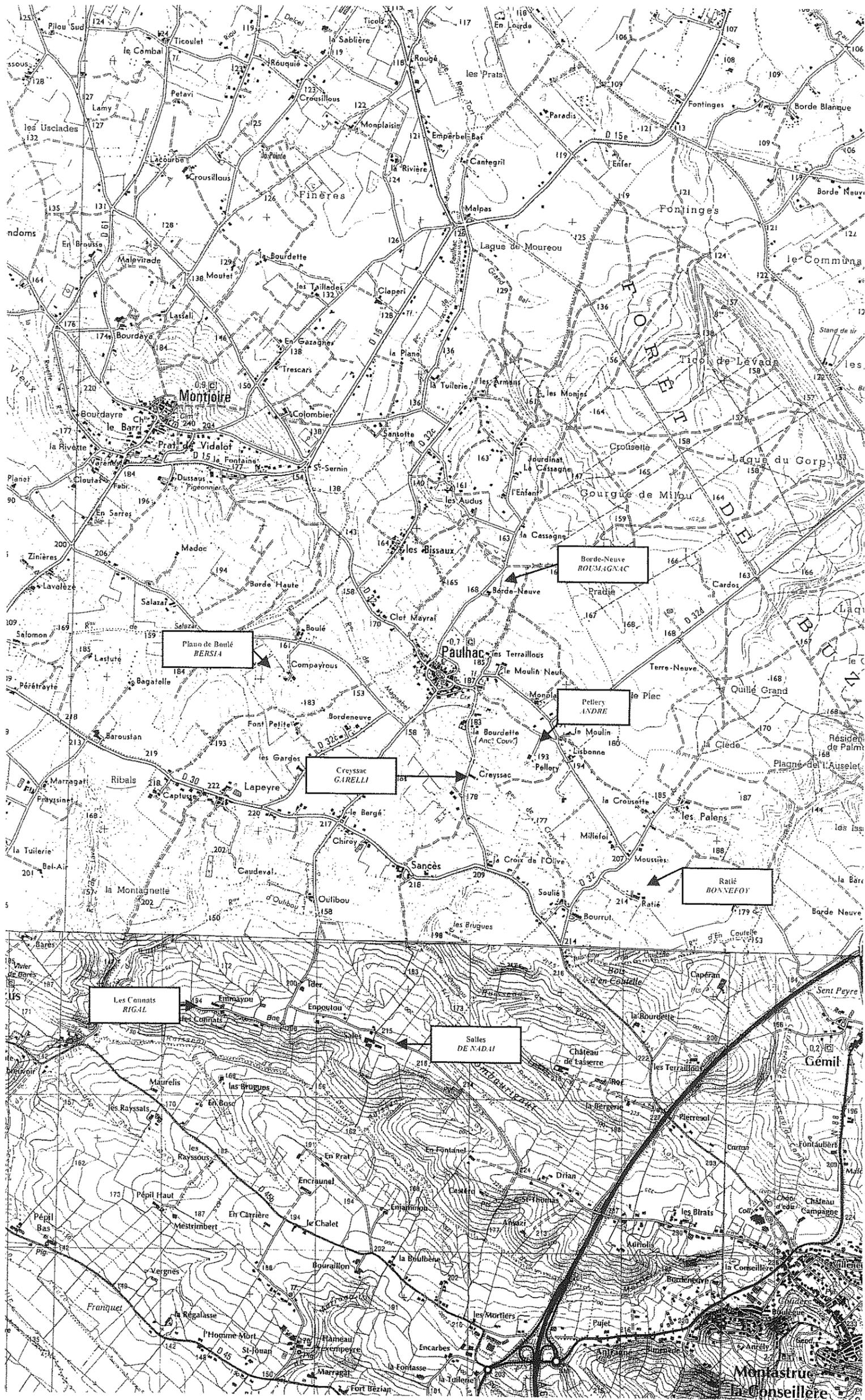
Chaque projet devra donner lieu à une étude indiquant la localisation exacte ainsi que les caractéristiques techniques de ces liaisons.

• **Bâtiments faisant l'objet des dispositions de l'article NC1 - 2.5 en vertu de l'application de l'article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme**

Liste des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination :

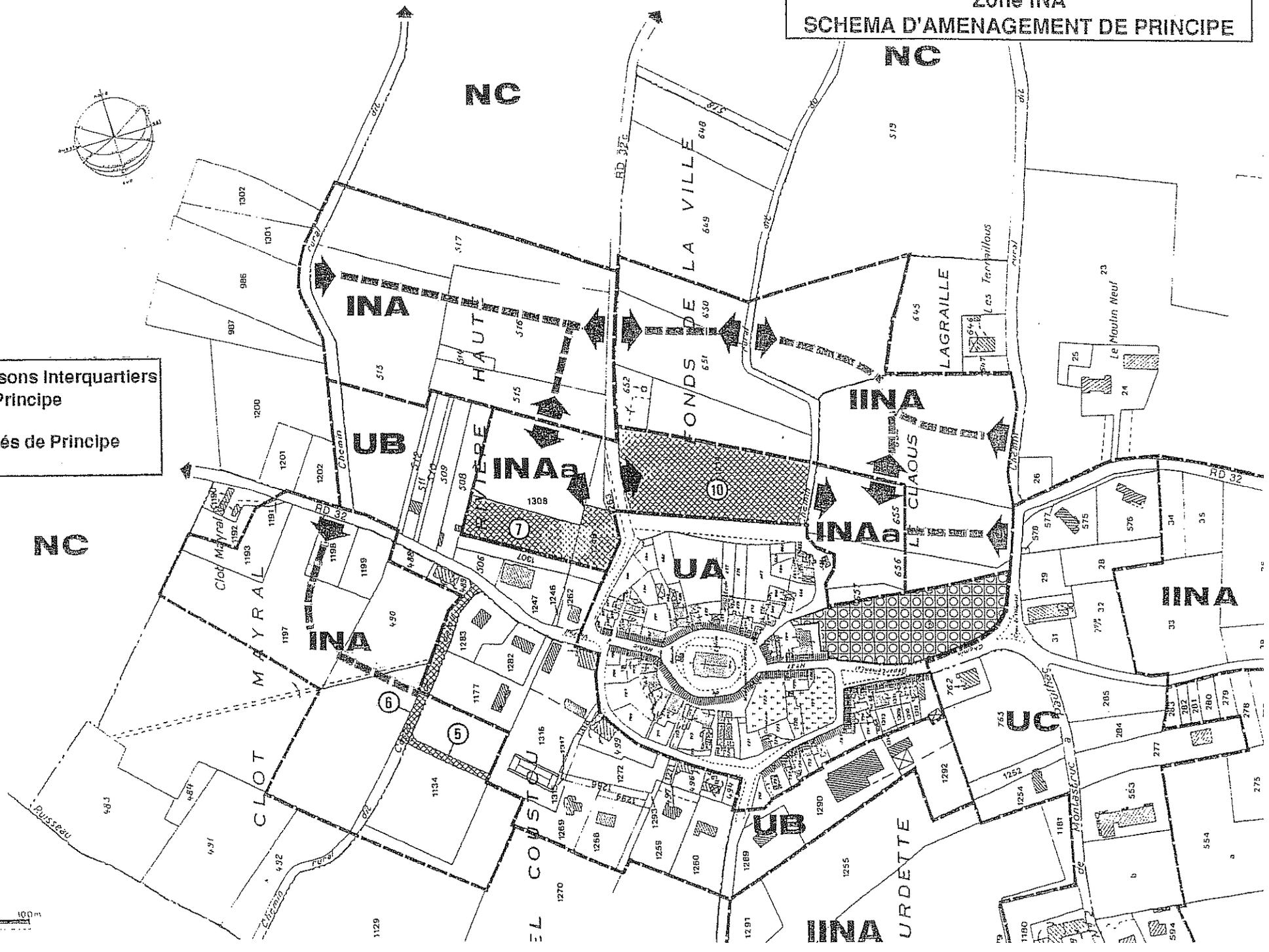
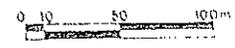
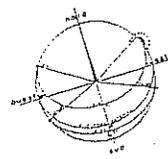
<u>Lieu dit</u>	<u>N° parcelle</u>	<u>Propriétaire</u>		
1. Borde-Neuve	A 522	ROUMAGNAC		Le seul corps de bâtiment
2. Plano de Boulé	D 144	BERSIA		Le corps de bâtiment principal et ses annexes contiguës.
3. Creyssac	B 262	GARELLI		Le corps de bâtiment principal et ses annexes contiguës.
4. Pellery	B122	ANDRE		Les deux corps de bâtiments : - le bâtiment principal et ses annexes accolées - le bâtiment annexe séparé
5. Ratié	B 431	BONNEFOI		Le corps de bâtiment principal et ses annexes contiguës.
6. Les Connats	C 106	RIGAL		Le corps de bâtiment principal et la grange contiguë à l'ouest
7. Salles	C238	DE NADAI		Le corps de bâtiment principal Et ses annexes contiguës

Localisation des bâtiments retenue dans le cadre des dispositions de l'article L-123.3.1 du Code de l'Urbanisme

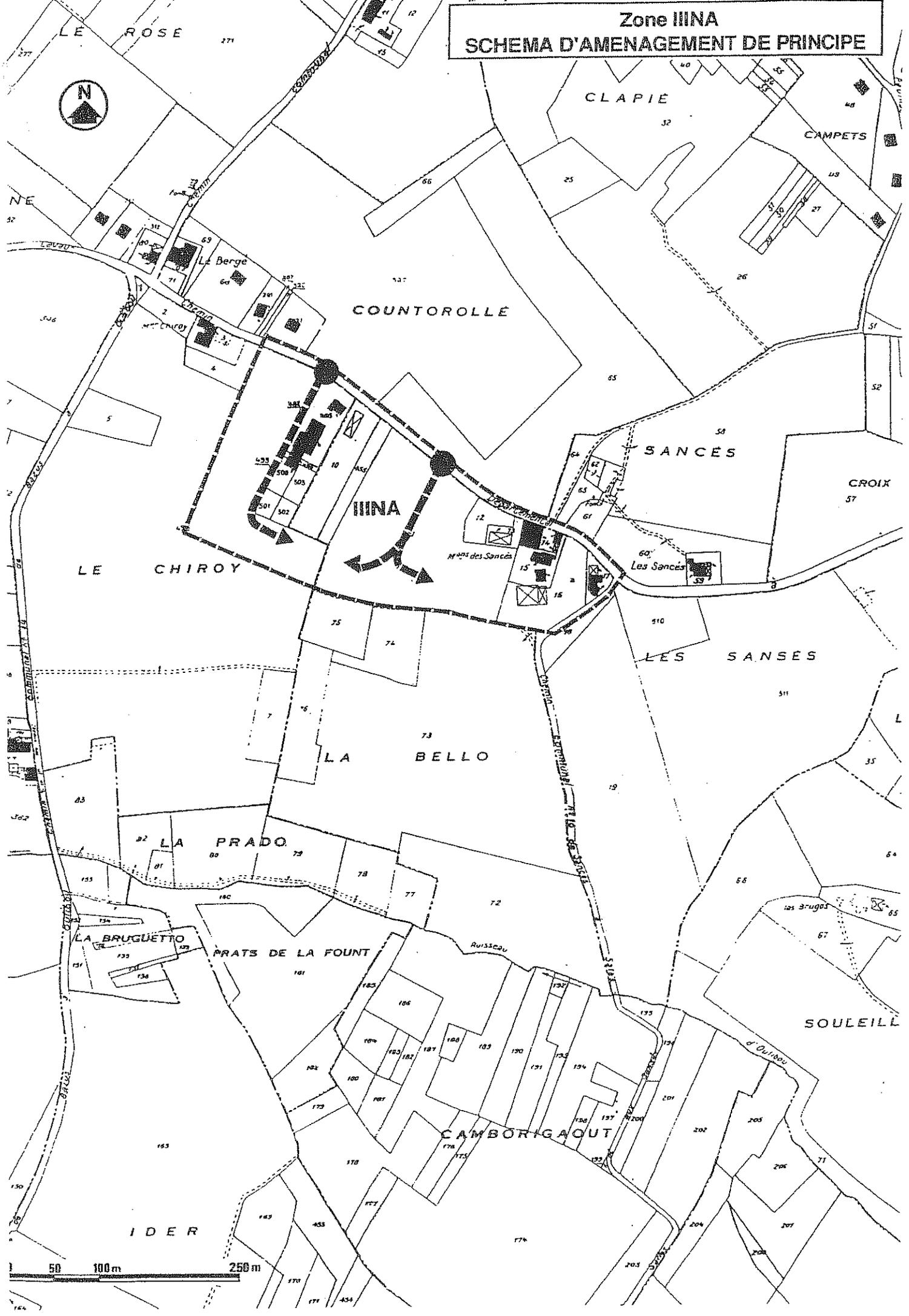


Zone INA
SCHEMA D'AMENAGEMENT DE PRINCIPLE

 Liaisons Interquartiers de Principe
 Accès de Principe



Zone IIIA
SCHEMA D'AMENAGEMENT DE PRINCIPE



50 100m 250m