

# Plan Local d'Urbanisme

Commune de  
**SAINT-HILAIRE**

Élaboration



## RÉGLEMENT

Date du PLU arrêté

Date du PLU approuvé

4-2

## SOMMAIRE

<b>Disposition générales</b>	p
<b><u>I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b> .....	
<b>Dispositions applicables à la zone U</b> .....	p
Comprenant les sous-secteurs Ua, Ub	
<b><u>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u></b> .....	p
<b>Dispositions applicables à la zone AU,</b> .....	p
<b>Dispositions applicables à la zone AU0, AUX0, AUL0</b> .....	p
<b><u>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</u></b> .....	p
<b>Dispositions applicables à la zone A</b> .....	p
Comprenant les sous-secteurs A1, A2	
<b>Dispositions applicables à la zone N</b> .....	p
Comprenant les sous-secteurs Np , Nr, Ng	
<b>Dispositions applicables à la zone NL</b> .....	p

# I

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Ua et Ub**

### **ARTICLE U - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

- Les terrains de camping, de stationnement de caravanages des résidences Mobile de loisirs et habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions.
- Les constructions à usage agricole ou industriel
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisées
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les établissements et installations classées

### **ARTICLE U - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- Sur les immeubles collectifs, il ne sera autorisé qu'une seule antenne.
- Les constructions avec sous-sol sont déconseillées pour prendre en compte la nature des sols très humides.
- Les constructions à usage de commerces seront autorisés dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente dans la mesure ou aucune Zaco autorisant l'accueil de surfaces commerciales de plus de 300M<sup>2</sup> n'est identifié sur la commune. ( page 58 du document d'orientations générales du SCOT GAT). De plus elles ne seront admises que si elles sont directement liées aux commerces existants dans la zone et si les nuisances engendrées par leur fonctionnement ne sont pas incompatibles avec l'habitat.
- Toutes les constructions devant être démolies seront soumises à l'obtention du permis de démolir.

### **ARTICLE U - 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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 interdite.

#### 2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : Une chaussée minimale de 3,50 m. En cas de voie en impasse, les caractéristiques de la voie devront être aménagées dans la partie terminale de façon à assurer

un retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie pour les voies supérieures à partir d'un nombre de lots supérieurs à trois.

#### **ARTICLE U - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### 1) Eau potable

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

##### 2) Assainissement

###### a) Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

###### b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### 3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives

D'un point de vue général, il sera recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **ARTICLE U - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Les caractéristiques des terrains devront permettre l'application des préconisations du schéma communal d'assainissement.

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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie.

##### **Secteur Ua**

1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou de l'espace public

2 - Une implantation peut-être imposée pour respecter un alignement existant de constructions.

3 - Les annexes auront une implantation libre.

### **Secteur – Ub**

1 - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé.

2- Pour les voies communales et départementales existantes et à créer

Les constructions doivent être implantées à 12 m maximum de l'emprise publique ou de la limite de l'emplacement réservé.

3 - Les annexes auront une implantation libre.

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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation ne pourront s'appliquer que sur une seule voie.

#### **Secteur Ua**

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant sur une voie.

Les annexes auront une implantation libre.

#### **Secteur - Ub**

Les constructions doivent être implantées :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou
- au maximum à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.

Les annexes auront une implantation libre.

### **ARTICLE U - 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

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

Non réglementé

### **ARTICLE U - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit (ou à l'acrotère). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ( les éléments qui sorte de la structure de base de la construction) sont exclues. Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente le point de référence considéré est celui de l'espace public (chaussée).

La hauteur sous porche sera supérieure à 3,5 mètres ( sécurité incendie)

### **Secteur Ua**

La hauteur des constructions pourra être égale ou supérieure d'un étage aux constructions attenantes, mais ne sera jamais supérieure à trois niveaux (R+2).

### **Secteur – Ub**

La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à deux niveaux (R+1).

La hauteur des annexes à l'habitation séparées du corps principal n'excédera pas 3 mètres à l'égout (ou à l'acrotère).. Etant considéré comme annexe toutes constructions liées à l'usage de l'habitation (garage, piscine etc...).

## **ARTICLE U - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1 - Secteur Ua – Ub -**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site. Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

#### *Façades*

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés. Les enduits seront de teinte claire.

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes, harmonie des volumes et des couleurs
- accord avec les constructions avoisinantes et intégration dans le site

#### *Clôtures*

Les clôtures en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations devront être constituées quand elles existent :

- d'un mur de pierres maçonnées de petits éléments enduits, ou un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un treillage métallique, le tout pouvant être pris dans une végétation arbustive.

Les clôtures en panneaux PVC et béton sont proscrites. Les clôtures en bois seront traitées à cœur.

La clôture n'excédera pas 1,4 mètre de hauteur par rapport à l'espace public

## **ARTICLE U - 12 - STATIONNEMENT**

Dans la zone Ua

Pour les constructions ou installations pouvant remettre en cause le bon fonctionnement du parc de stationnement public, il sera exigé que ce stationnement soit assuré en dehors des voies publiques et qu'il corresponde aux besoins.

Dans les zones Ub

Pour les constructions ou installations nouvelles pouvant remettre en cause le bon fonctionnement du parc de stationnement public, il sera exigé que ce stationnement soit assuré

en dehors des voies publiques et qu'il corresponde aux besoins.  
Dans la zone Ub, le nombre de place de stationnement sera de 2 par logement en dehors des voies publiques ou privées.

#### **ARTICLE U - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces réservés aux circulations et stationnements.
- Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies mono-spécifiques de résineux seront à proscrire en bordures de voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE U - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

#### **ARTICLE U - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique.

#### **ARTICLE U - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Demander aux aménageurs de prévoir les équipements qui permettront de mettre le raccordement au réseau électronique quand il sera présent.

## II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

### **ARTICLE AU - 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits dans les zones AU :

- Le stationnement des résidences Mobile de loisirs, et les habitats légers de loisirs
- Les parcs d'attractions
- Les constructions industrielles et de groupement industriel
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisées
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.

### **ARTICLE AU - 2- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le présent PLU et qu'elles se fassent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et en respectant la hiérarchisation suivante :

Les zones AU1 et AU2 seront les premières à être ouverte à l'urbanisation. La Zone AU3 sera constructible lors que la zone AU2 aura 50 % de permis de construire accordés.

La zone AU4 sera constructible quand la zone AU3 aura 50 % de permis de construire accordés. La zone AU5 sera constructible quand la zone AU4 aura 50 % de permis de construire accordés.

- Les zones AU ont l'obligation de respecter un programme de logement sociaux avec un taux de 15%. Le taux sera comptabilisé sur la totalité des zones AU2, AU3, AU4 et AU5.

- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la future zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

- Les constructions à usage de commerces seront autorisés dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente dans la mesure ou aucune Zaco autorisant l'accueil de surfaces commerciales de plus de 300M<sup>2</sup> n'est identifié sur la commune. ( page 58 du document d'orientations générales du SCOT GAT). De plus elles ne seront admises que si elles sont directement liées aux commerces existants dans la zone et si les nuisances engendrées par leur fonctionnement ne sont pas incompatibles avec l'habitat.

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

Hormis les édifices nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics les règles s'applique de la façon suivante :

#### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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.

Aucune impasse ne sera autorisée hormis pour des raccordements futurs. Leur longueur sera alors au maximum de 60 mètres et, dans tous les cas de figure, elles seront prolongées par une liaison piétonne. Le retournement sera conforme aux règles en vigueur et à la taille.

#### 2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : Une chaussée minimale de 3,50 m. En cas de voie en impasse, les caractéristiques de la voie devront être aménagées dans la partie terminale de façon à assurer un retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie pour les voies supérieures à partir d'un nombre de lots supérieurs à trois.

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

#### 1) Eau potable

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

#### 2) Assainissement

##### a) Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

##### b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eau pluviale public est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements devront permettre une retenue sur le terrain.

#### 3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives

D'un point de vue général, il sera recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **ARTICLE AU - 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie.

Les règles s'appliqueront à chaque lot dont la façade de la parcelle sur rue sera supérieure à 12 mètres ( article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme)

Pour les voies départementales, communales, privées, existantes et à créer la distance entre un point de la façade d'une des constructions et de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé doit être entre 0 m et 5 m maximum. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé.

Les annexes auront une implantation libre.

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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie.

Les règles s'appliqueront à chaque lot dont la façade de la parcelle sur rue est supérieure à 12 mètres. ( article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme)

Les constructions doivent être implantées :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou
- au maximum à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.

Les annexes auront une implantation libre.

## **ARTICLE AU - 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

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

Non réglementé

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

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit (ou acrotère) . Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

- La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à trois niveaux (R+2) avec un maximum de 12 mètres.

- La hauteur des annexes à l'habitation séparé du corps principal n'excédera pas 3 mètres à l'égout. Etant considéré comme annexe toutes constructions liée à l'usage de l'habitation

(garage, piscine etc...).

La hauteur sous porche sera supérieure à 3,5 mètres ( sécurité incendie)

## **ARTICLE AU - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec la typologie locale.

Néanmoins la recherche architecturale pourra être autorisée et favorisée et particulièrement sur les nouveaux quartiers.

Le choix des matériaux doit être effectué de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin. Dans le cas particulier d'une recherche architecturale, la demande sera être étudiée au cas par cas.

### ***Quelques grands principes applicables***

Façades :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés.

Clôtures :

Quand elles existent, les clôtures en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées :

d'un mur de pierres maçonnées de petits éléments enduits et pourront être :

ou d'une haie vive,

ou un mur bahut de 0,20 à 0,50 m de hauteur, surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout pris dans une végétation arbustive.

La clôture n'excédera pas 1,2 mètre.

## **ARTICLE AU - 12 - STATIONNEMENT**

Pour chaque construction, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques soit deux voitures minimum par logement.

Dans l'espace public, il doit correspondre aux besoins de la fréquentation du public admises dans la zone.

## **ARTICLE AU -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 2 arbres de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces réservés aux circulations et stationnements.

Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies monospécifique de résineux seront à proscrire en bordures de voies et emprises publiques.

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

Non réglementé

**ARTICLE AU - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique.

**ARTICLE AU - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Demander aux aménageurs de prévoir les équipements qui permettront de mettre le raccordement au réseau électronique quand il sera présent.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0**

### **Article AU0 – 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

- Les terrains de camping, de caravanages et des Résidences Mobile de loisirs
- Les parcs d'attractions (habitations légères de loisirs).
- Les constructions industrielles
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.

### **Article AU0 - 2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'extension et l'aménagement des bâtiments existants
- L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification ou à la révision du PLU qui définira les règles applicables.

### **ARTICLE AU0 - 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

*Non réglementé*

### **ARTICLE AU0 - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

*Non réglementé*

### **ARTICLE AU0 - 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

*Non réglementé*

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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie.

Les règles s'appliqueront à chaque lot.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé.

Pour les voies communales, privées, existantes et à créer la distance entre un point de la façade des constructions et de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé doit être entre 0 m et 5 m maximum

Les annexes auront une implantation libre

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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou
- au maximum à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.

**ARTICLE AU0 - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

**ARTICLE AU0 - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE AU0 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Non réglementé*

**ARTICLE AU0 - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

*Non réglementé*

**ARTICLE AU0 - 12 - STATIONNEMENT**

*Non réglementé*

**ARTICLE AU0 -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

*Non réglementé*

**ARTICLE AU0 -14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

*Non réglementé*

**ARTICLE AU0 - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

*Non réglementé*

**ARTICLE AU0 - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

*Non réglementé*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL0**

### **Article AUL0 - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol **autres que**
  - o Les constructions nécessaires :
    - A l'usage de loisirs de tourisme ( parc résidentiel) ou sportif
    - Au fonctionnement de gardiennage et à la maintenance des équipements de la zone à l'équipement des installations sportives et de loisir.
  - o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article AUL0 - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation strictement limitées au gardiennage et à la maintenance des équipements de la zone.
- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la future zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

### **Article AUL0 - 3 ACCES ET VOIRIE**

*Non réglementé*

### **Article AUL0 - 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Non réglementé*

### **ARTICLE AUL0 - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

*Non réglementé*

### **ARTICLE AUL0 - 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie.

Pour les voies communales et départementales existantes et à créer

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé.

## **ARTICLE AUL0 - 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou
- au minimum à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.

## **ARTICLE AUL0 - 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE AUL0 - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **Article AUL0 – 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Non réglementé*

## **Article AUL0 – 11 ASPECT EXTERIEUR**

*Non réglementé*

## **Article AUL0 - 12 - STATIONNEMENT**

*Non réglementé*

## **Article AUL0 - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Non réglementé*

## **ARTICLE AUL0 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

**ARTICLE AUL0 - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

*Non réglementé*

**ARTICLE AUL0 - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

*Non réglementé*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX0**

### **Article AUX0 – 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

- Les terrains de camping, de caravanages et le stationnement des caravanes isolées, des Résidences Mobile de loisirs
- Les parcs d'attractions (habitations légères de loisirs).
- Les constructions liées à l'habitat
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.

### **Article AUX0 - 2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'extension et l'aménagement des bâtiments existants
- L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification ou à la révision du PLU qui définira les règles applicables.

### **ARTICLE AUX0 - 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

*Non réglementé*

### **ARTICLE AUX0 - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

*Non réglementé*

### **ARTICLE AUX0 - 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

*Non réglementé*

### **ARTICLE AUX0 - 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie.

Les règles s'appliqueront à chaque lot.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé.

Pour les voies communales, privées, existantes et à créer la distance entre un point de la façade des constructions et de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé doit être entre 0 m et 5 m maximum

Les annexes auront une implantation libre

## **ARTICLE AUX0 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou
- au maximum à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.

## **ARTICLE AUX0 - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE AUX0 - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE AUX0 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Non réglementé*

## **ARTICLE AUX0 - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

*Non réglementé*

## **ARTICLE AUX0 - 12 - STATIONNEMENT**

*Non réglementé*

## **ARTICLE AUX0 -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

*Non réglementé*

## **ARTICLE AUX0 -14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

*Non réglementé*

## **ARTICLE AUX0 - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

*Non réglementé*

## **ARTICLE AUX0 - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

*Non réglementé*

### III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLES

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **ARTICLE A - 1 -TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Toutes constructions et utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A- 2.

### **ARTICLE A - 2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions particulières :

Dans la zone **A**

- Des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole permettant de diversifier et d'étendre l'activité agricole et de transformation agricole.
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'équipement collectif
- Les constructions nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants (sauf contraintes topographiques ou réglementaires) à une distance inférieure ou égale à 50 mètres.
- Les constructions dont l'usage est liées aux activités de la voie ferrée.

Dans le secteur **A1**, tout est interdit à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'équipement collectif
- Les extensions et changement de destination des constructions existantes. Les changements d'affectation pourront être pour de l'habitat, du commerce, de l'artisanat compatible avec de l'habitat.

L'extension des constructions existantes sera de :

- 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU
- 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU pour les constructions dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes liées à l'habitation des constructions existantes
  
- Les annexes des constructions existantes

Dans le secteur **A2**, tout est interdit à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'équipement collectif
- Des constructions liées à l'habitat.
- Les annexes liées à l'habitat.

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

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation

publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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.

## 2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : Une chaussée minimale de 3,50 m. En cas de voie en impasse, les caractéristiques de la voie devront être aménagées dans la partie terminale de façon à assurer un retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie pour les voies supérieures à partir d'un nombre de lots supérieurs à trois.

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

### 1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2) Assainissement

#### a) Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

#### b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eau pluviale public est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE A - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Les caractéristiques des terrains devront permettre l'application des préconisations du schéma communal d'assainissement.

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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie

### **Dans la zone A**

La distance par rapport à l'espace public sera de 2 mètres minimum.

Dans les zones **A1 et A2**, les constructions doivent être implantées dans le zonage prévu à cet effet

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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie.

### **Dans la zone A**

- La distance par rapport aux limites séparatives sera de 2 mètres minimum.

- Quand il y a la présence d'un ruisseau ou d'un fossé-mère, toute construction sera alors implantée à 20 mètres minimum de part et d'autre des bords de ceux-ci.

Dans les zones **A1 et A2**, les constructions doivent être implantées dans le zonage prévu à cet effet.

## **ARTICLE A - 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

### **Dans la zone A**

Les constructions ne doivent pas être à plus de 50 mètres des constructions existantes de l'unité foncière, quand elles existent.

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

Dans les zones **A**  
Non réglementé

Dans les zones **A1**  
Non réglementé

Dans les zones **A2**  
L'emprise au sol est de 0,2

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit (ou à l'acrotère).. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur ne devra pas dépasser 9 m pour les constructions liées à l'agriculture et 7m pour les maisons d'habitations.

### **En zone A1 et A2**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur ne devra pas dépasser deux niveaux (R+1) à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

- La hauteur des annexes ou extension d'habitat implantées en limites de chemin ou d'espace

public autre que une voirie n'excédera pas 3 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère)..

### **ARTICLE A - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Les terrassements devront être minimum pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale.

#### **En zone A1 et A2**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site.

Les terrassements devront être minimum pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale.

### **ARTICLE A - 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins de la fréquentation du public admises dans la zone.

### **ARTICLE A -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS –ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

### **ARTICLE A - 14 - COS**

Non réglementé

### **ARTICLE A - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique.

**ARTICLE A - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Demander aux aménageurs de prévoir les équipements qui permettront de mettre le raccordement au réseau électronique quand il sera présent.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### ARTICLE N - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes constructions et utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N- 2.

### ARTICLE N - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

Dans le secteur **Np**, tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'équipement collectif.

Dans le secteur **Nr**, tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'équipement collectif. Les secteurs situés en zone inondable ( hachure sur le plan) sont soumis aux règles de prescriptions de la DREAL Midi-Pyrénées ( cf annexes)

Dans le secteur **Ng**, tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'équipement collectif et toutes constructions nécessaires à l'exploitation de la gravière.

Dans les secteurs **N1** –

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'équipement collectif
- Les extensions et changement de destination des constructions existantes. Les changements d'affectation pourront être pour de l'habitat, du commerce, de l'artisanat compatible avec de l'habitat.

L'extension des constructions existantes sera :

- 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU
- 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU pour les constructions dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes

### ARTICLE N - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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.

## 2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : Une chaussée minimale de 3,50 m. En cas de voie en impasse, les caractéristiques de la voie devront être aménagées dans la partie terminale de façon à assurer un retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie pour les voies supérieures à partir d'un nombre de lots supérieurs à trois.

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

### 1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2) Assainissement

#### a) Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

#### b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eau pluviale public est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives

D'un point de vue général, il sera recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

## **ARTICLE N - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Les caractéristiques des terrains devront permettre l'application des préconisations du schéma communal d'assainissement.

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

### Zone N1

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie

Les constructions doivent être implantées dans le zonage prévu à cet effet.

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

### **Zone N1**

Les constructions doivent être implantées dans le zonage prévu à cet effet.

Toute construction sera implantée à 20 mètres minimum de part et d'autre des bords de ruisseaux et fossés-mères.

## **ARTICLE N - 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

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

Non réglementé

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

En zone N1

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit (ou à l'acrotère). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur ne devra pas dépasser deux niveaux( R+2) à l'égout du toit.

- La hauteur des annexes ou extension d'habitat implantées en limites de chemin ou d'espace public autre que une voirie n'excédera pas 3 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère)..

## **ARTICLE N - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Les terrassements devront être minimum pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale.

## **ARTICLE N - 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone.

### **ARTICLE N -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies d'essences mono-spécifiques résineux sont proscrites dans les espaces publics et dans le privé quand elles sont visibles.
- Dans le secteur Ng, les plantations seront conformément au plan de réhabilitation de la gravière.

### **ARTICLE N - 14 - COS**

Non réglementé

### **ARTICLE N - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique.

### **ARTICLE N - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Demander aux aménageurs de prévoir les équipements qui permettront de mettre le raccordement au réseau électronique quand il sera présent.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL**

### **Article NL - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol **autres que**
  - o Les constructions nécessaires :
    - A l'usage de loisirs de tourisme ( parc résidentiel) ou sportif
    - Au fonctionnement de gardiennage et à la maintenance des équipements de la zone à l'équipement des installations sportives et de loisir.
  - o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article NL - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation strictement limitées au gardiennage et à la maintenance des équipements de la zone.
- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la future zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

### **Article NL - 3 ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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 interdite.

#### 2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : Une chaussée minimale de 3,50 m. En cas de voie en impasse, les caractéristiques de la voie devront être aménagées dans la partie terminale de façon à assurer un retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie pour les voies supérieures à partir d'un nombre de lots supérieurs à trois.

### **Article NL - 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable

## 2) Assainissement

### a) Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

Préciser qui peut être rejeté dans le réseau

### b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives

D'un point de vue général, il sera recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

## **ARTICLE NL - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Les caractéristiques des terrains devront permettre l'application des préconisations du schéma communal d'assainissement.

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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie.

Pour les voies communales et départementales existantes et à créer

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé.

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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou
- au minimum à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.

#### **ARTICLE NL - 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

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

Non réglementé

#### **Article NL – 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit (ou acrotère) et n'excédera pas 8 m. La hauteur des constructions est subordonnée par les contraintes techniques liées aux activités du secteur.

Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, l'autorisation de construire à une hauteur différente pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

#### **Article NL – 11 ASPECT EXTERIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

#### **Article NL - 12 - STATIONNEMENT**

Il doit être assuré en dehors des voies publiques et doit correspondre aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone.

#### **Article NL - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces réservés aux circulations et stationnements.
- Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies de thuyas seront à proscrire quand ils seront vus depuis les espaces publics.

**ARTICLE NL - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

**ARTICLE NL - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique.

**ARTICLE NL - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Demander aux aménageurs de prévoir les équipements qui permettront de mettre le raccordement au réseau électronique quand il sera présent.