

commune de
GRAZAC

PLU

RÉVISION

plan local d'urbanisme
département de la Haute Garonne

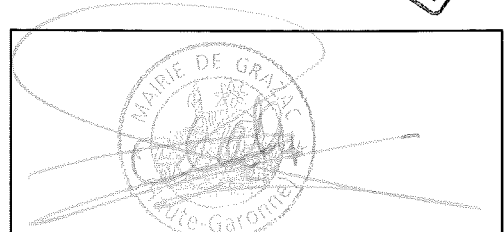
. 4.2.

**RÈGLEMENT :
PARTIE ÉCRITE**

Approbation



Prescrite le : 3 Mai 2010
Projet arrêté le : 26 Juin 2012
Mise à l'Enquête publique le : 17 Déc 2012
Approbation le : 05/04/2013



TITRE I

Dispositions générales

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme:
 - R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
 - R.111-4 relatif à la préservation des vestiges archéologiques,
 - R.111-15 relatif à la préservation de l'environnement,
 - R.111-21 relatif au respect des sites et des paysages naturels et urbains.
2. Les articles L 111.7, L 111.8, L 111.9, L 111.10.
3. L'article L421.4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
4. Les servitudes d'utilité publique mentionnées dans une annexe spécifique du Plan Local d'Urbanisme.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé:

- en zones urbaines : U,
- en zones à urbaniser : AU,
- en zones agricoles : A,
- en zones naturelles : N.

Il comporte également les terrains classés comme espaces boisés à créer ou à conserver concernés par les articles 13, ainsi que les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et à de l'habitation locative communale. Ces emplacements réservés sont repérés sur le document graphique du règlement et, sont énumérés sur la "liste des Emplacements Réservés", pièce 4-3 du Règlement.

1 .Les zones urbaines, sont:

- la zone UA , dont un secteur UAa,
 - la zone UB , dont un secteurs UBa ,
 - la zone UC,
- repérées au plan par leurs indices respectifs et délimitées par un tireté.

2 .Les zones à urbaniser, sont:

- la zone 1AU, dont quatre secteurs 1AUa , 1AUb, 1AUc et 1AUf,
- la zone 2AU.

3 . Les zones agricoles , sont :

- la zone A, avec un secteur de zone Ai .

4 . Les zones naturelles et forestières , sont :

- la zone N avec un secteur Nco, un secteur Na, un secteur Ne, un secteur Ni et un secteur Nh.

Ces zones repérées au plan par leurs indices respectifs et délimitées par un tireté.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1. Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Seules les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

Article 5 - DISPOSITIONS GENERALES -

1. Reconstruction après sinistre:

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre autre qu'une inondation est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le règlement local d'urbanisme en dispose autrement dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

2. Ouvrages publics et d'intérêt collectif :

Dans toutes les zones, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.

TITRE II

Dispositions applicables

aux différentes zones

URBAINES - U -

À URBANISER - AU -

AGRICOLES - A -

NATURELLES ET FORESTIERES - N -

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond à l'ensemble des secteurs anciens de la commune : au village centre proprement dit à vocation principale d'habitation et de services, ainsi qu'aux hameaux "Bernadou", "Rouge", "Martelet", "Bagnos".

La qualité de ces ensembles bâtis dans leurs sites respectifs est à protéger au titre de l'article L123.1.5 7° du code de l'urbanisme.

Le tissu urbain est dense et continu, les constructions implantées à l'alignement des voies et, mitoyennes. Le règlement vise à sauvegarder ce caractère urbain existant.

La qualité architecturale devra être préservée, (matériaux, volumes et formes d'ouvertures), l'article 11 le prescrit. Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble de cette zone au titre de l'article L123-1-5 10°.

Sur la place du village, l'ilot situé à l'Est, constitue un secteur UAa pour lequel la règle de hauteur diffère, voir article UA10.

Le site de l'église est recensé par le Service Régional de l'Archéologie au titre de site archéologique.

L'assainissement collectif a commencé par le village centre, puis Bernadou, il couvrira Bagnos.

Les lieux dits Rouge et le Martelet seront assainis par un assainissement autonome.

L'ensemble du territoire de la commune est concernée par les risques naturels : aléa sécheresse et zone à sismicité 1 faible. Les documents instituant ces risques sont annexés en pièce « 5-2 Prévention des risques et nuisances »

SECTION I

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

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, d'entrepôt de véhicules, agricole.
- 2 Les installations classées autres que celles visées à l'article UA2.
- 3 Les terrains de camping ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- 4 Le stationnement des caravanes isolées, sauf pour une durée limitée en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 5 Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting, le garage collectif de caravanes, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 6 Les dépôts de ferraille.
- 7 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels

- 1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 1.2 Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- 1.3 La démolition de quelque bâti que se soit, sur l'ensemble de la zone UA et son secteur UAa sera soumise à autorisation, au titre de l'article L123.1.5 10°.
- 1.4 Tous travaux, installations ou constructions dans le secteur identifié de l'église, seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.(cf annexe 4-4 du règlement)

2. Sont notamment admises sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 2.1 Les opérations de lotissements soumises à permis d'aménager, ensemble d'habitations et logements collectifs à condition qu'ils soient raccordés au réseau public d'assainissement.
Cette condition ne s'applique pas au lieu dit Rouge qui ne sera pas desservi par un AC, pour les ensembles d'habitation à vocation de logement social qui pourraient être raccordés à un assainissement non collectif regroupé.
- 2.2 Les constructions à usage :
 - hôtelier, de restauration, de soins et de repos,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services

et - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

- qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (les voies de circulation, réseau eau et incendie) et

les autres équipements collectifs.

- 2.3 Les extensions des activités existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles demeurent compatibles avec les milieux environnants .
- 2.4 Les installations classées sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires à la vie de la cité et aux constructions ou opérations qui y sont autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies , l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. C'est le cas sur des parties de la D28E.
Les accès directs sur la D28E sont interdits sur deux tronçons de voie. Le premier allant du quartier Rouge jusqu'à l'entrée du village à hauteur de la parcelle 416. Le second, du croisement avec la voie communale n°2 au niveau des écoles jusqu'à la voie du lotissement du château.
Tout nouvel accès est également interdit sur la voie communale du village à "Rouge".
Le repérage est donné au plan du Règlement graphique.
2. Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. **Eau potable**
Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
2. **Assainissement**
 - 2.1 **Eaux usées et eaux vannes**
 - 2.1.1 Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.
 - 2.1.2 En l'absence de ce réseau pour les hameaux Rouge et Martelet, et dans l'attente de sa réalisation pour le reste de la zone :
 - 1°- Le recueil, le traitement et l'élimination des eaux usées domestiques sera conforme au dispositif d'assainissement autonome préconisé dans les annexes sanitaires du présent PLU. Des systèmes compacts autorisés par le code de la santé publique seront admis s'ils satisfont les conditions de surface minimale libre de toute occupation (habitation, couvert végétal...) pour la mise en place des installations de traitement.
 - 2° - Uniquement pour la réhabilitation des habitations existantes, de 5 pièces principales au plus, des systèmes différents peuvent être admis, conformément à l'arrêté du 9 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif du code de la santé publique.
 - 3° - Pour l'assainissement des bâtiments autorisés autres que des maisons d'habitations individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 9 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière à la charge du demandeur, doit être réalisée pour justifier les bases de conception d'implantation de dimensionnement, les caractéristiques techniques , conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu du rejet..
 - 4° - Toutefois les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder

les

au futur réseau collectif., dans le respect des obligations émises par les règles de raccordement définies par le gestionnaire. Cet alinéa ne s'applique pas aux hameaux Rouge et Martelet.

2.1.3. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2.2 **Eaux pluviales.**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur 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, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. **Electricité - téléphone - télévision - gaz**

3.1 **Electricité:**

Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé au moyen de techniques discrètes

(souterrain ou éventuellement sur façades), qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

3.2 **Réseaux de télécommunication:**

Dans la mesure du possible ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et groupements d'habitations la réalisation en souterrain est obligatoire.

Article UA 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie minimale au moins égale à :

- 1 En assainissement collectif :
Non réglementé
2. En assainissement autonome :
- pour les constructions nouvelles :
le projet devra démontrer une surface libre de toute occupation (habitation, couvert végétal, ...) pour la mise en place des installations de traitement. Pour un logement collectif ou autre construction, le pétitionnaire devra justifier le projet par une étude spécifique.
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, cette surface minimum n'est pas requise dans le cas d'aménagement ou extension mesurée, sans création de logement supplémentaire.
3. Les dispositions du paragraphe 2 ci-dessus ne s'appliquent pas :
- pour les ouvrages et constructions à usage d'équipement collectif.
- pour la construction de garages ou abris de jardins annexés au logement existant sur une unité présentant des caractéristiques inférieures.

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

1. Toute construction nouvelle devra être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies.
2. Cependant, les décrochements ou reculs peuvent être admis ou imposés pour permettre soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant, liée à la configuration du tissu urbain, soit pour des raisons de sécurité dans le cas de construction nouvelle édifiée en angle de rue.
Toutefois, dans les cas où les conditions d'implantation en retrait seront requises, la matérialisation de l'alignement sera demandée : création d'un mur de clôture de même facture que ceux existants dans le village, ou hameau.

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

1. Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, ou de la marge de recul ou des retraits évoqués à l'article UA6, les constructions doivent être implantées pour tous ses niveaux, sur l'une au moins des limites séparatives latérales. La distance d'écartement de l'autre limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.
2. Au delà des 15 mètres évoqués ci-dessus, les constructions nouvelles doivent être implantées :
- soit en limite séparative à condition que la hauteur sur la limite ne dépasse pas un maximum hors tout

au sommet du bâtiment de 4 mètres et que la longueur totale sur limite n'exécède pas 8 mètres.
(Hors tout : au faîtage pour mur pignon, sur sablière pour mur gouttereau, au-dessus de l'acrotère pour toiture terrasse.)

- soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière au point le plus bas du terrain naturel avant travaux au pied du mur de la construction.

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol naturel ne pourra excéder 7 mètres sous panne sablière.
Il pourra être imposé de s'aligner sur la hauteur des constructions voisines lorsque la construction sera implantée en mitoyenneté, afin d'assurer la continuité des volumes du tissu urbain.
Dans le cas d'aménagement, extension d'un bâti plus haut que la règle ci-dessus, la hauteur autorisée sera celle de la construction existante.
2. Pour "l'îlot Est de la place du village", secteur UAa la façade donnant sur la place ne devra pas dépasser 4m60 sous sablière.

Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysagé. Et en particulier par rapport aux constructions situées de part et d'autre.
2. Les toitures doivent être en tuiles de terre cuite, "rondes", et leur pente comprise entre 27 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et piscines ainsi qu'aux abris de jardin d'une surface d'au plus 20m².
3. Les revêtements de façades doivent (matériau et colori) être en harmonie avec le bâti traditionnel. Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les enduits grossiers sont à proscrire.
4. Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et caractère du bâti de la rue (ou place).
Sur rue, il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou mur des mitoyens : la hauteur maximale admissible pour les clôtures sur rue sera comprise entre 1,80 et 2,00mètres.
En limites latérales la hauteur de clôture en maçonnerie ne devra pas dépasser 50% de la largeur de la parcelle attenante la plus petite.
5. Les projets présentant un aspect innovateur intéressant et compatible avec le milieu environnant pourront être autorisés et exclus des règles de cet article. Il sera tenu compte de leur localisation, environnement et perspectives de vues.

Article UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, et des logements supplémentaires créés, ainsi qu'en cas de reconstruction volontaire, doit être assuré en dehors des voies publiques :

1. Pour les constructions nouvelles, reconstruction volontaire et logements supplémentaires, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
2. Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat: il est exigé 1 place par logement.
3. Autres qu'habitations : il est exigé 1 place pour 40m² de Surface de plancher.

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

1. **Espaces boisés, classés Alignements d'arbres protégés**
Sans objet.

2. **Autres plantations existantes**
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. **Espaces libres, plantations et espaces verts à créer.**
Les espaces libres doivent être positionnés et aménagés de manière à contribuer au maintien du paysage urbain et à son amélioration.

SECTION III
- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles UA3 à UA13

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est à caractère principal d'habitat et d'activités.

Elle constitue les quartiers au bâti récent, discontinu, de type pavillonnaire en prolongement du village ancien .
Sur le plateau au Sud du village aux lieux dits "Le Château, Bagnos, La Bourdette", Lafourcade.

Un secteur spécifique est créé :

- le secteur UBa est créé en extension immédiate du centre village à l'Est, en contrebas sur le coteau. Les règles des hauteurs et de densité diffèrent du reste de la zone pour ne constituer sur ce site qu'une modeste extension.

Pour permettre un prolongement du tissu urbain ancien continu du village et discontinu en dehors du village, les possibilités d'implantation à l'alignement des voies et de construction en mitoyenneté, sans être imposées, seront admises.

Cette zone va être à terme entièrement desservie par l'assainissement collectif.

Du bâti intéressant est repéré sur le plan, au titre de l'article L123.1.5 7° du code de l'urbanisme.
du code de l'urbanisme, des mesures

de protection sont établies de même type que pour le bâti ancien du village : permis de démolir et respect de l'architecture pour extensions. Il s'agit du Château et du lieu dit Fourcade.

Ce site du Château est recensé par le Service Régional de l'Archéologie au titre de site archéologique.

L'ensemble du territoire de la commune est concernée par les risques naturels : aléa sécheresse et zone à sismicité 1 faible. Les documents instituant ces risques sont annexés en pièce « 5-2 Prévention des risques et nuisances »

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

Article UB 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, d'entrepôt de véhicule, agricole.
- 1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole, de stationnement.
- 2 Les installations classées autres que celles visées à l'article UB2-2.3-
- 3 Les terrains de camping ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- 4 Le stationnement des caravanes isolées, sauf pour une durée limitée en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 5 Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting, le garage collectif de caravanes, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 6 Les dépôts de ferraille.
- 7 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels

- 1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 1.2 Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- 1.3 Les démolitions de constructions repérées d'une étoile au plan de zonage sont soumises au permis de démolir au titre de l'article L123.1.5 10°. du code de l'urbanisme.

- 1.4 Tous travaux, installations ou constructions dans le secteur identifié du château seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie. (cf annexe 4-4 du règlement)

2. Sont notamment admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 2.1 Les opérations de lotissements soumises à permis d'aménager, lotissements, ensemble d'habitations et logements collectifs ne seront autorisés que s'ils sont raccordés au réseau public d'assainissement.

- 2.2 A condition de respecter les traitements règlementaires en matière d'assainissement autonome dans l'attente du raccordement au réseau collectif dans un délai de deux ans dès la réalisation de celui-ci, conformément à l'article L1331-1 du code de la santé publique, sont autorisées les constructions à usage :

- hôtelier, de restauration, de soins et de repos,
- d'équipement collectif,
- de services et de bureaux,
- de commerce et d'artisanat.

- 2.3 En outre ces constructions à usage d'activités sont autorisées à condition :
- qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement

soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables,

- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (les voies de circulation, réseau eau et incendie) et

les autres équipements collectifs.

- 2.4 Les aménagements et agrandissements de constructions existantes sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- 2.5 Les installations classées à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la vie de la cité et aux constructions ou opérations qui y sont autorisées.

- 2.6 Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

- 2.7 Les constructions en secteur UBA à condition que la hauteur du faîtage se trouve en dessous du niveau altimétrique des rez de chaussées des maisons situées en amont + 1mètre.

SECTION II
- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
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. C'est le cas sur des parties de la D28E.
Les accès directs sur la D28E sont interdits sur deux tronçons de voie. Le premier allant du quartier Rouge jusqu'à l'entrée du village à hauteur de la parcelle 416. Le second, du croisement avec la voie communale n°2 au niveau des écoles jusqu'à la voie du lotissement du château.
Voir le repérage au Règlement graphique qui en localise le linéaire.
3. Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
4. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. **Eau potable**
Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
2. **Assainissement**
 - 2.1 **Eaux usées et eaux vannes**
 - 2.1.1 Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

- 2.1.2 En l'absence de ce réseau , dans l'attente de sa réalisation :
- 1° - Le recueil, le traitement et l'élimination des eaux usées domestiques sera conforme au dispositif d'assainissement autonome préconisé dans les annexes sanitaires du présent PLU.
 - 2° - Pour l'assainissement des bâtiments autorisés autres que des maisons d'habitations individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 9 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière à la charge du demandeur, doit être réalisée pour justifier les bases de conception d'implantation de dimensionnement, les caractéristiques techniques , conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu du rejet..
 - 3° - Toutefois les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs , dans le respect des obligations émises par les règles de raccordement définies par le gestionnaire.
- 2.1.3. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation, et cours d'eau est interdite.
- 2.2 Eaux pluviales.**
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur 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, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 3 Electricité - téléphone - télévision - gaz**
- 3.1 Electricité :**
Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé au moyen de techniques discrètes (souterrain ou éventuellement sur façades), qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.
- 3.2 Réseaux de télécommunication :**
Dans la mesure du possible ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et groupements d'habitations la réalisation en souterrain est obligatoire.

Article UB 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

- 1. En assainissement collectif :**
Non réglementé.
- 2. En assainissement autonome :**
 - pour les constructions nouvelles :
le projet devra démontrer une surface libre de toute occupation (habitation, couvert végétal, ...) pour la mise en place des installations de traitement. Pour un logement collectif ou autre construction, le pétitionnaire devra justifier le projet par une étude spécifique.
 - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, cette surface minimum n'est pas requise dans le cas d'aménagement ou extension mesurée, sans création de logement supplémentaire.
- 3. Exceptions :**
Les dispositions du paragraphe 2 ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - pour les ouvrages et constructions à usage d'équipement collectif.
 - pour la construction de garages ou abris de jardins annexés au logement existant sur une unité présentant des caractéristiques inférieures.

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

1. Pour l'ensemble de la zone, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise.
2. Des implantations différentes peuvent être admises :
 - pour les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur, elles pourront faire l'objet d'agrandissements et d'aménagements avec un recul au moins égal à l'existant à condition qu'il ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics,
 - dans les opérations de lotissements soumises à permis d'aménager, ou groupements d'habitations, uniquement sur les voies intérieures nouvelles.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

1. - soit en limite séparative à condition que la hauteur sur la limite ne dépasse pas un maximum hors tout au sommet du bâtiment de 4 mètres et que la longueur totale sur limite n'excède pas 8 mètres.
(Hors tout : au faîtage pour mur pignon, sur sablière pour mur gouttereau, au-dessus de l'acrotère pour toiture terrasse.)
Dans le secteur UBa, cet article ne s'applique pas.
2. - soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé.

Article UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant travaux au pied du mur de la construction, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder :
- dans la zone UB : 7 mètres sous panne sablière,
2. Pour le secteur UBa : La hauteur du faîtage ne dépassera pas le niveau altimétrique du sol rez de chaussée des constructions situées en amont.
3. Dans le cas d'aménagement, extension de bâti plus haut que la règle du paragraphe -1- ci-dessus, la hauteur autorisée sera celle de la construction existante.
Les constructions et les ouvrages publics ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour l'ensemble de la zone

1. Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysagé.
 - 1.1. Les toitures doivent être en tuiles de terre cuite, "rondes", et leur pente comprise entre 27 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et piscines ainsi qu'aux abris de jardin d'une surface d'au plus 20m².
 - 1.2. Les revêtements de façades doivent (matériau et colori) être en harmonie avec le bâti traditionnel. Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
 - 1.3. En cas d'extension ou de restauration des constructions repérées au plan, au lieux dits le Château, Fourcade, l'architecture originelle devra être respectée.
2. Les projets présentant un aspect innovateur intéressant et compatible avec le milieu environnant pourront être autorisés et exclus des règles de cet article. Il sera tenu compte de leur localisation, environnement et perspectives de vues. (les capteurs solaires, les toits terrasses enherbés...)
3. Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et, les matériaux et caractère du bâti de la rue (ou place). Elles seront constituées de haies végétales ou d'un mur plein surmonté ou non d'un grillage ou de barreaudages. La hauteur maximale admissible pour les clôtures ne devra pas dépasser 2,00 mètres. Sur rue, il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou mur des façades mitoyennes.

Article UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation,

et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après:

1. Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
Dans les lotissements opérations de lotissements soumises à permis d'aménager, et groupements

d'habitations, des aires de stationnement communes seront aménagées à raison d'une place par logement sur les espaces communs en plus des 2 ci-dessus prévues sur la parcelle bâtie privée.

2. Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat: il est exigé 1 place par logement.
 3. Constructions à usage de commerce: pour les commerces de plus de 100m² de surface, il est exigé 1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher hors oeuvre affecté à la vente.
 4. Equipements hôteliers: 1 place de stationnement par chambre.
 5. Constructions à usage d'activités: 1 place de stationnement par poste de travail.
- En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement de véhicules de livraison et de service.
5. 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. Plantations existantes

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

2. Espaces libres, plantations et espaces verts à créer.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés.

Dans les lotissements opérations de lotissements soumises à permis d'aménager, et ensembles d'habitations de plus de 5 lots ou logements, 10% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs d'un seul tenant et seront localisés par rapport aux espaces similaires d'opérations mitoyennes afin de former un espace d'un seul tenant, ou seront à relier par des piétonniers. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. En assainissement collectif :
 - 1.1 le COS est fixé à : 0,15
 - 1.2 Dans le secteur UBa (gîtes) le COS est fixé à 0,08
- 2 En assainissement autonome, le COS est fixé à : 0,10
3. Constructions à usage d'équipement public : Néant

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Elle constitue la périphérie des quartiers au bâti récent, au tissu discontinu et pavillonnaire. Au Sud de l'agglomération : au Sud de Labourdette, de Rieutarel à Fourcade, Couloumet et Las Doumen Jos. Egalement une petite zone au Nord du village de part et d'autre du chemin de Buffobent. C'est une zone à caractère principal d'habitat.

Elle demeure assainie par systèmes autonomes.

L'ensemble du territoire de la commune est concernée par les risques naturels : aléa sécheresse et zone à sismicité 1 faible. Les documents instituant ces risques sont annexés en pièce « 5-2 Prévention des risques et nuisances »

SECTION I

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

Article UC 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 .Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2 . Sont interdits:

- 2.1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, d'entrepôt de véhicule, agricole.
- 2.2 Les installations classées autres que celles visées à l'article UC1-2.3-
- 2.3 Les terrains de camping ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- 2.4 Le stationnement des caravanes isolées, sauf pour une durée limitée en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 2.5 Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting, le garage collectif de caravanes, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 2.6 Les dépôts de ferraille
- 2.7 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels

- 1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 1.2 Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- 1.3 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1 Les constructions à usage d'activités : - hôtelier, de restauration, de soins et de repos,
- d'équipement collectif,

- de services et de bureaux,
- de commerce et d'artisanat,

sont autorisées à condition :

- qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement

soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables,

- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (les voies de circulation, réseau eau et incendie) et les autres équipements collectifs.

- 2.2 Les aménagements et agrandissements de constructions existantes sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- 2.3 Les ouvrages techniques divers s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.4 Les installations classées que si elles sont directement liées et nécessaires à la vie du quartier et de la cité.

SECTION II

- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1. Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 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.
- 3. Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 4. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1. **Eau potable**
Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- 2. **Assainissement**
 - 2.1 **Eaux usées et eaux vannes**
 - 2.1.1 Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par le dispositif d'assainissement autonome réglementaire, adapté à la perméabilité du terrain, et figurant dans les "Annexes Sanitaires" du présent P.L.U.
 - 2.1.2 L'évacuation des eaux usées issues des activités autorisées devront faire l'objet d'une étude d'assainissement autonome particulière conformément à l'article 14 de l'arrêté du 9 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif, cette étude à la charge du demandeur, doit justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu du rejet.
 - 2.1.3 L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les fossés, canaux d'irrigation, et cours d'eau est interdite.
 - 2.2 **Eaux pluviales.**
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur 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, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 3. **Electricité - téléphone - télévision - gaz**
 - 3.1 **Electricité:**
Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé au moyen de techniques discrètes (souterrain ou éventuellement sur façades), qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.
 - 3.2 **Réseaux de télécommunication:**

Dans la mesure du possible ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et groupements d'habitations la réalisation en souterrain est obligatoire.

Article UC 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

1. Pour les constructions nouvelles :
le projet devra démontrer une surface libre de toute occupation (habitation, couvert végétal, ...) pour la mise en place des installations de traitement. Pour un logement collectif ou autre construction, le pétitionnaire devra justifier le projet par une étude spécifique.
2. **Exceptions :**
Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - pour les aménagements et extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logement supplémentaire.
 - pour les ouvrages et constructions à usage d'équipement collectif.
 - pour la construction de garages ou abris de jardins annexés au logement existant sur une unité présentant des caractéristiques inférieures.

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

1. Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise.
2. Des implantations différentes peuvent être admises :
 - pour les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur, elles pourront faire l'objet d'agrandissements et d'aménagements avec un recul au moins égal à l'existant à condition qu'il ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics,
 - dans les lotissements opérations de lotissements soumises à permis d'aménager, ou groupements d'habitations, uniquement sur les voies intérieures nouvelles.

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées:
1. - soit en limite séparative à condition que la hauteur sur la limite ne dépasse pas un maximum un maximum hors tout au sommet du bâtiment de 4 mètres et que la longueur totale sur limite n'excède pas 8 mètres.
(Hors tout : au faîtage pour mur pignon, sur sablière pour mur gouttereau, au-dessus de l'acrotère pour toiture terrasse.)
 2. - soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

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

Néant

Article UC 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

Article UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres sous panne sablière, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au pied du mur de la construction.
Dans le cas d'aménagement, extension de bâti plus haut que la règle ci-dessus, la hauteur autorisée sera celle de la construction existante.
Les constructions et les ouvrages publics ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour l'ensemble de la zone

1. Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysagé.

UC.3.

- 1.1. Les toitures doivent être en tuiles de terre cuite "rondes", et leur pente comprise entre 27 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres, piscines, ainsi qu'aux abris de jardin d'une surface d'au plus 20m².
- 1.2. Les revêtements de façades doivent (matériau et colori) être en harmonie avec le bâti traditionnel. Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
2. Les projets présentant un aspect innovateur intéressant et compatible avec le milieu environnant pourront être autorisés et exclus des règles de cet article. Il sera tenu compte de leur localisation, environnement et perspectives de vues. (les capteurs solaires, les toits terrasses enherbés....)
3. Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et, les matériaux et caractère du bâti de la rue (ou place). Elles seront constituées de haies végétales ou d'un mur plein surmonté ou non d'un grillage ou de barreaudages. La hauteur maximale admissible pour les clôtures ne devra pas dépasser 2,00 mètres. Sur rue, il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou mur des façades mitoyennes.

Article UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation,

et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

1. Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement. Dans les opérations de lotissements soumises à permis d'aménager, et groupements d'habitations, des aires de stationnement communes seront aménagées à raison d'une place par logement sur les espaces communs en plus des 2 places prévues ci-dessus sur la parcelle bâtie. Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat: il est exigé 1 place par logement.
2. Constructions à usage de commerce: pour les commerces de plus de 100m² de surface, il est exigé 1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher hors oeuvre affecté à la vente.
3. Equipements hôteliers : 1 place de stationnement par chambre.
4. Constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par poste de travail. En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement de véhicules de livraison et de service.
5. 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**
Les espaces boisés classés, figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme, articles L130, R130.1 et suivants.
2. **Autres plantations existantes**
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. **Espaces libres, plantations et espaces verts à créer.**
Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés. Dans les lotissements opérations de lotissements soumises à permis d'aménager, et ensembles d'habitation de plus de 5 lots ou logements, 10% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs d'un seul tenant et seront localisés par rapport aux espaces similaires d'opérations mitoyennes afin de former un espace d'un seul tenant, ou seront à relier par des piétonniers. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

SECTION III **- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Constructions à usage d'équipement public: Néant.
2. Le COS est fixé à 0,10.

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU recouvre des terrains libres, réservés par le Plan Local d'Urbanisme pour l'urbanisation future, sous forme d'opérations de lotissements soumises à permis d'aménager ou d'opérations d'ensemble. Plusieurs secteurs sont délimités.

Trois premiers secteurs à vocation principale d'habitation :

- 1AUa au lieu dit Rouge Souleilla de Loumaing.

Ce secteur est destiné à recevoir essentiellement des logements locatifs aidés par l'Etat. Ce secteur a vocation à créer une mixité dans l'offre de logements. Il recevra des logements locatifs aidés, et des constructions privatives. Les logements locatifs aidés offriront des tailles d'habitation différentes pour pouvoir accueillir une population diversifiée.

Une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme est intégrée à ce secteur 1AUa et constitue l'annexe n°4.5 du présent règlement..

- 1AUb au lieu dit le Château,
- 1AUc au lieu dit Julia,

Ce secteur est en partie équipé.

Et un secteur spécifique nommé 1AUf au lieu dit Las Doumen Jos à vocation mixte de services, d'activités de soins- santé et social, logements adaptés pour seniors, crèche.

Ces sites sont peu ou pas équipés.

- Réseau d'eau : à l'exception de la partie Julia équipée, pour l'ensemble de la zone le réseau, passe à proximité des unités foncières ou est programmé à très court terme.

- Assainissement :

Les secteurs 1AUb, 1AUc et 1AUf, sont destinés à être desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Le secteur 1AUa -Rouge Souleilla de Loumaing- pourra bénéficier d'un assainissement non collectif regroupé.

Pour l'ensemble des sites, compte tenu des réseaux à créer à la charge des aménageurs, du foncier existant morcelé (pour la plupart) et de la maîtrise indispensable pour la commune de l'évolution démographique, les opérations d'urbanisation ne se feront que dans le cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble intéressant au moins 1hectare(ou le solde de la zone) et assurant une continuité de la desserte des réseaux pour le quartier dans sa globalité, en respectant le schéma d'organisation. La limitation de 1ha ne s'appliquera pas au secteur 1AUa de Rouge Souleilla de Loumaing devant recevoir du logement social.

Le réseau d'assainissement collectif des secteurs 1AUc et 1AUf seront en continuité du réseau du lotissement Julia existant.

L'organisation de la desserte et la voirie piétonne devront se référer aux "orientations d'aménagement" qui constituent la pièce 3-2 du règlement.

Le Sud du quartier "le Château" est concerné par le site archéologique du Château, recensé par le Service

Régional de l'Archéologie.

L'ensemble du territoire de la commune est concernée par les risques naturels : aléa sécheresse et zone à sismicité 1 faible. Les documents instituant ces risques sont annexés en pièce « 5-2 Prévention des risques et nuisances »

SECTION I

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

Article 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
2. Les constructions isolées
3. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, d'entrepôt de véhicules, agricole.
4. Les installations classées autres que celles visées à l'article 1AU2 §2.4
5. Le stationnement des caravanes isolées, sauf pour une durée limitée en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting, le garage collectif de caravanes, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée et ne répondant pas à un impératif technique.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
8. Les terrains de camping ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

Article 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels

- 1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 1.2 Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- 1.3 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 1.4 Tous travaux, installations ou constructions dans le secteur identifié du Château seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie. (cf annexe 4-4 du règlement)

2. Les opérations et occupations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- 2.1 Les opérations de lotissements soumises à permis d'aménager à usage principal d'habitation comme celles à vocation mixte, et les ensembles d'habitations, à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble intéressant au moins un hectare ou le solde de la zone et respectent le schéma d'organisation (annexe 3-2 du règlement) et à condition qu'y soient réalisés par les aménageurs, les ouvrages nécessaires pour assurer la distribution des réseaux eau potable, la sécurité incendie.
Pour le secteur 1AUa, ne s'applique pas la restriction ci-dessus de 1hectare.
- 2.2 Les opérations et occupations autorisées doivent être raccordés à l'assainissement collectif pour les secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUf.
Pour le secteur 1AUa, les opérations devront être raccordée à un assainissement non collectif regroupé.
- 2.3 Les constructions à usage d'habitation, commerces artisanat, bureaux, activités non classées, hôtelier, restauration, soins et repos, d'équipement collectif à condition qu'elles s'inscrivent dans les opérations définies au §2.1 ci-dessus.
- 2.4 Disposition en faveur de la mixité sociale :
Dans le secteur 1AUa, à usage principal d'habitation, et en application de l'article L.123-1-5.16° du code de l'Urbanisme, tout programme de logement doit comporter au moins 60% de logements locatifs sociaux. Une servitude est créée en ce sens et annexée au présent règlement.
- 2.5 Le secteur 1AUf les opérations et occupations autorisées à condition que le secteur présente une mixité d'usages : de services, activités de soins-santé et social, logements adaptés aux seniors et crèche. Ces logements sont autorisés à la condition d'être destinés aux seniors et que soient réalisées les conditions d'échanges intergénérationnels.
- 2.6 Les ouvrages techniques divers s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

- 2.7 Les installations classées si elles sont directement liées et nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions autorisées.

SECTION II
- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.
Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur les voies publiques ou privées communes.
2. Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
3. Le tracé et les accès des voies nouvelles devront respecter les indications données dans le document "Orientations d'aménagement" pièce n° 3-2 du règlement.

Article 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. **Eau potable**
Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
2. **Assainissement**
 - 2.1. Pour les secteurs 1AUb, 1AUc et 1AUf : toute construction ou opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.
 - 2.2. Pour le secteur 1AUa : toute construction ou opération doit être raccordée au réseau d'assainissement non collectif regroupé.
 - 2.3. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.
 - 2.4. L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdite.
3. **Eaux pluviales.**
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur 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, sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
4. **Electricité - téléphone - télévision**
Ces réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain .
5. **Sécurité incendie.**
En raison du dimensionnement du réseau d'alimentation eau, les aménageurs devront réaliser des réserves suffisantes pour assurer la sécurité incendie des opérations concernées.
6. **Collecte des déchets urbains**
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
Un espace(local) réservé au stockage des containers des ordures ménagères et de collecte sélective ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés dans les opérations d'habitat d'ensemble, d'habitat en collectif et d'activité. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

1. Dans le cadre des opérations autorisées, la moyenne des superficies des lots privatifs sera :
 - 1.1 En assainissement collectif :
Néant
 - 1.2 En assainissements autonomes pour le secteur 1AUa , et en accord avec la commune, les services gestionnaires :

- assainissement non collectif regroupé pour le secteur 1AUa pour la partie logements sociaux : pas de surface définie, mais le nombre d'habitations devra satisfaire les conditions de ce type d'assainissement et la répartition entre logement aidés et constructions libres.

2. Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'appliquent pas :
- pour les ouvrages et constructions à usage d'équipement collectif.

Article 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1. En bordure des voies publiques existantes et futures, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de la limite d'emprise.
2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles des opérations autorisées.

Article 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans jamais être inférieure à 3 mètres.
2. La construction en limite séparative est possible à condition que la hauteur sur la limite ne dépasse pas un maximum un maximum hors tout au sommet du bâtiment de 4 mètres et que la longueur totale sur limite n'excède pas 8 mètres.
(Hors tout : au faîtage pour mur pignon, sur sablière pour mur gouttereau, au-dessus de l'acrotère pour toiture terrasse.)
3. Des dispositions différentes sont possibles dans les opérations de lotissements soumises à permis d'aménager, les opérations d'ensemble, ou les groupes d'habitations et peuvent faire l'objet d'un règlement intérieur spécifique, dans la mesure où elles contribuent à améliorer le plan de composition et à condition d'être approuvées par l'autorité compétente.
Les dispositions de ce paragraphe 3 ne s'appliquent pas sur les limites séparatives constituant les limites de l'unité foncière de l'opération.

Article 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pour le secteur de zone 1AUf l'emprise au sol autorisée est 45%
Pour le reste de la zone : Néant

Article 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres sous panne sablière, mesurée à partir du sol naturel avant travaux.
Les ouvrages et constructions publics ne sont pas assujettis à cette règle.

Article 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysagé.
2. Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :
 - 2.1 Les toitures doivent être en tuiles de terre cuite "rondes", et leur pente comprise entre 27 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres, piscines, annexes de jardins de 20m² au plus.
 - 2.2 Les revêtements de façades doivent (matériau et colori) être en harmonie avec le bâti traditionnel.
 - 2.3 Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
3. Les projets présentant un aspect innovateur intéressant et compatible avec le milieu environnant pourront être autorisés et exclus des règles de cet article. Il sera tenu compte de leur localisation, environnement et perspectives de vues. (les capteurs solaires, les toits terrasses enherbés....)
4. Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la

construction et, les matériaux et caractère du bâti de la rue (ou place) et assurer une continuité d'aspect. Elles seront constituées : de haie végétale ou d'un mur plein surmonté ou non d'un grillage ou de clôtures grillagées pouvant avoir 2mètres de hauteur maximum.. Ou bien présenter une typologie particulière par opération de lotissement soumis à permis d'aménager ou de groupement d'habitation.

Article 1AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2 Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :
 - 2.1 - Constructions à usage d'habitation : deux places par logement.
Dans les opérations de lotissement soumis à permis d'aménager et ensembles d'habitations il est exigé des aires de stationnement communes à raison d'une place par logement sur les espaces communs en plus des 2 places ci-dessus prévues.
Ces places devront se trouver en dehors des emprises de la voirie et le plus près possible de chaque logement.
- Pour les logements à usage locatif aidés par l'État il est exigé 1place par logement.
 - 2.2 - Bureaux : une place de stationnement pour 40m² de surface de plancher.
 - 2.3 - Constructions à usage de commerce : pour les commerces de plus de 100m² de surface, il est exigé 1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher affectée à la vente.
 - 2.4 - Equipements hôteliers : 1 place de stationnement par chambre.
 - 2.5 - Constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par poste de travail.
3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article 1AU13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. **Espaces boisés classés**
Les espaces boisés classés, figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme, articles L130, R130.1 et suivants.
2. **Autres plantations existantes**
Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. **Espaces libres, plantations et espaces verts à créer.**
 - 3.1 Sur chaque unité foncière privative, 15% au moins de la surface doivent être traités en jardin engazonné et planté à raison d'un arbre par 500 m² de terrain.
 - 3.2 Dans les opérations de lotissements soumises à permis d'aménager et ensembles d'habitations, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 10% au moins de la superficie foncière totale. L'emplacement de ces espaces libres sera déterminé en fonction de l'importance de l'opération et de la présence d'espaces similaires sur des opérations limitrophes aux quels ils pourraient soit s'ajouter pour constituer des espaces significatifs, soit leur être reliés par des cheminements piétonniers.
 - 3.3 Les aires de stationnement publiques et privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.
 - 3.4 D'autres caractéristiques peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse, à une meilleure intégration, à une meilleure accessibilité de l'espace collectif.

SECTION III **- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Article 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les opérations de lotissements soumises à permis d'aménager et ensembles d'habitations, le COS s'applique sur la totalité de l'unité foncière de l'opération. La répartition du COS par lot devra figurer dans les pièces du dossier de demande d'autorisation d'aménager.

1. En assainissement collectif
-Le COS est fixé :
En secteurs 1AUb(le Château) et 1AUc(Julia) : 0,20.
En secteur 1AUf (las Doumen Jos) : 0,30%

1AU.3.

2. En assainissement autonome dans le secteur 1AUa, le COS est fixé :
 - en assainissement autonome groupé destiné aux logements sociaux : Néant
 - en assainissement autonome privé : 0,10
3. Pour les constructions publiques, il n'est pas fixé de COS.

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

L'ensemble de cette zone 2AU est peu ou pas équipé. Il est inconstructible dans l'immédiat, son coefficient d'occupation des sols est nul.

Il s'agit de terrains encore libres sur le plateau urbanisé de Bagnos et en lisière du lieu dit Saurats. L'ouverture à l'urbanisation ne se fera que lorsqu'elles pourront être desservies par l'assainissement collectif et par un réseau d'eau suffisant.

Compte tenu des réseaux à créer ou à renforcer à la charge des aménageurs, et de la maîtrise indispensable pour la commune de l'évolution démographique, les opérations d'urbanisation ne se feront que dans le cadre d'Aménagement d'Ensemble intéressant chacun des quartiers dans leur globalité.

Toutefois ces futurs quartiers devront présenter un aménagement global du secteur. Les projets présentés devront respecter des impératifs de desserte et de liaisons avec les quartiers préexistants et à venir afin d'aboutir à un aménagement global cohérent. Un schéma de voirie donne les liaisons souhaitées, ce plan constitue la pièce 3-2 du Règlement du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation de ces quartiers nécessitera en préalable une modification du P.L.U.

L'ensemble du territoire de la commune est concernée par les risques naturels : aléa sécheresse et zone à sismicité 1 faible. Les documents instituant ces risques sont annexés en pièce « 5-2 Prévention des risques et nuisances »

SECTION I

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

Article 2AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2, sont interdites et notamment :

- le stationnement des caravanes isolées.

Article 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels

- 1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 1.2 Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'Urbanisme.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1 Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements collectifs.

Article 2AU 3 à Article 2AU 12

Néant

Article 2AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme, articles L130, R130.1 et suivants.

2. Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

3. Espaces libres, plantations et espaces verts à créer. Sans objet.

SECTION III **- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Article 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est fixé à ZERO.

Pour les ouvrages techniques autorisés, il n'est pas fixé de COS.

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est la zone à vocation agricole de la commune de Grazac.

Elle accueille les constructions et installations liées à l'activité agricole ainsi qu'à celles nécessaires à la diversification de cette activité. En particulier pour la production et commercialisation de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, conformément au décret n° 2011-190 du 16 février 2011 qui porte précisions à l'article L311-1 du code rural et de la pêche.

Egalement les constructions destinées à abriter le matériel commun des activités de jardinage collectif, et le matériel des activités très ponctuelles comme l'apiculture.

Des bâtiments représentatifs du patrimoine architectural sont repérés au plan, au titre de l'article L123.1.5 7°, pour lesquels des dispositions particulières sont prévues.

Un secteur Ai est délimité en raison des risques d'inondation de la rivière La Mouillonne. Ce secteur porté sur le document graphique, correspond aux données de la cartographie informative de la DIREN de novembre 2000. A ce titre s'appliqueront des prescriptions spécifiques mentionnées à l'article A 2. La cartographie de la DIREN est annexée au présent P.L.U.

Une importante partie de ce territoire au Nord-Est de la RD n°12 est équipée d'un réseau d'irrigation

L'ensemble du territoire de la commune est concernée par les risques naturels : aléa sécheresse et zone à sismicité 1 faible. Les documents instituant ces risques sont annexés en pièce « 5-2 Prévention des risques et nuisances »

SECTION I

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

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappel

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2 Sont interdits

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites et notamment :

- 2.1 Les constructions d'habitation et d'activités autres que celles visées à l'article A2.
- 2.2 Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, d'entrepôts de véhicules.
- 2.3 Le stationnement des caravanes isolées, sauf pour une durée limitée en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 2.4 Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting, le garage collectif de caravanes, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 2.5 L'exploitation de carrières .
- 2.6 Les dépôts de véhicules et de ferraille.

3. Dans le secteur Ai, zone inondable repérée au document graphique, sont interdits :
les sous-sols, les constructions à usage d'habitation et les bâtiments d'élevage d'animaux incompatibles avec le caractère inondable de la zone.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels

- 1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 1.2 Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- 1.3 Les démolitions de constructions repérées au plan de zonage sont soumises au permis de démolir au titre de l'article L123.1.5 10° du code de l'urbanisme.
- 1.4 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés haies, classés, figurant au plan de zonage.

2. En dehors du secteur Ai, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1 Cas général :
 - 2.1.1 Les constructions et extensions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées à la vocation agricole de la zone.
 - 2.1.2 Les constructions à usage d'activités, si elles sont directement liées et nécessaires à l'agriculture, à sa diversification concernant les énergies renouvelables, aux jardins partagés ou familiaux collectifs.
Les constructions destinées aux jardins partagés ou familiaux collectifs, ainsi qu'à l'apiculture ou similaire dans la limite de 20m² maximum de surface de plancher
Les constructions pour la production et commercialisation de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, à la condition de se conformer au décret n° 2011-190 du 16 février 2011 qui porte précisions à l'article L311-1 du code rural et de la pêche.
 - 2.1.3 Le changement de destination, à usage d'habitation, de restauration, d'artisanat, bureaux et services des anciens bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, qui sont repérés au document graphique, à condition :
 - que ce changement ne compromette pas l'exploitation agricole,
 - que soit préservé leur caractère architectural, et ainsi sauvegardé le patrimoine de la commune,
 - que les équipements publics et les réseaux les desservant soient suffisants.
 - 2.1.4 Les installations classées si elles sont directement liées et nécessaires aux constructions autorisées.
 - 2.1.5 Les ouvrages techniques divers s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - 2.1.6 Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux activités agricoles s'exerçant sur la zone, ou à des aménagements d'infrastructures publiques.

3. Dans le secteur Ai, des conditions supplémentaires sont requises (zone inondable issue de la cartographie informative de la DIREN) :

- 3.1. Les bâtiments sont admis à condition qu'ils soient liés à une exploitation agricole existante, ou à une activité initiée par la collectivité comme le jardinage, qu'il n'y ait pas création de logement nouveau, ni de bâtiment d'élevage d'animaux incompatible avec le caractère inondable du secteur.
- 3.2. Les bâtiments agricoles admis, doivent respecter les conditions suivantes :
 - le plancher bas doit être situé au-dessus des plus hautes eaux connues,
 - qu'il n'y ait pas de sous-sol.
- 3.3. Si des clôtures sont édifiées, elles doivent être ajourées pour présenter une transparence

A.2.

- 3.4. hydraulique
Les exhaussement et affouillements en zone inondable doivent être justifiés et soumis à l'avis des services compétents.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
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.
Tout nouvel accès est interdit sur la RD 12.
Les accès doivent être adaptés aux opérations qu'ils supportent et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, ni sur les servitudes de passage le long de la rivière, des ruisseaux et des fossés mères.

Article A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. **Eau potable**
Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
2. **Assainissement**
 - 2.1 **Eaux usées et eaux vannes**
 - 2.1.1 Les eaux usées domestiques, sanitaires et eaux vannes doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire adapté à la perméabilité du terrain et figurant dans les "Annexes sanitaires : assainissement autonome", conformément au Schéma d'Assainissement Communal.
 - 2.1.2 En l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et pour les activités autorisées dans le cadre de changement d'affectation de bâtiments agricoles, une expertise géologique déterminera suivant la nature et l'importance du projet le type d'assainissement autonome à mettre en place ainsi que la superficie du terrain nécessaire à l'évacuation des effluents.
 - 2.1.3 L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.
 - 2.2 **Eaux pluviales.**
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

L'unité foncière doit avoir une surface minimum compatible avec les exigences de l'assainissement autonome et présenter des caractéristiques permettant sa mise en œuvre : perméabilité, nappe phréatique, pente.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement, la restauration et l'extension des bâtiments existants n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1. En bordure des voies
Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :
 - 15 mètres de l'axe des routes départementales (le recul devra être au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement fixé par le gestionnaire de voirie)
 - 3 mètres de l'emprise des autres voies.
2. Ces règles ne sont pas applicables à l'extension des bâtiments existants lorsque celle-ci n'a pas

- pour conséquence de réduire le recul existant.
3. Les ouvrages techniques nécessaires à la construction des ouvrages publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Toute construction nouvelle autre que les ouvrages publics d'infrastructure doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur sur la limite ne dépasse pas un maximum hors tout au sommet du bâtiment de 4 mètres et que la longueur totale sur limite n'exécède pas 8 mètres.
(Hors tout : au faîtage pour mur pignon, sur sablière pour mur gouttereau, au-dessus de l'acrotère pour toiture terrasse.)
Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important.
2. Les constructions abritant des installations classées autorisées doivent être implantées à 10 mètres minimum des limites de l'unité foncière.

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

Néant.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

Article A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale ne pourra excéder:
- 2 mètres³⁰ à la sablière pour les constructions autorisées pour les activités de jardinage, d'apiculture et similaires ;
- 10 mètres pour les constructions agricoles;
- 7 mètres sous panne sablière pour les autres constructions,
2. Dans le cas de bâtiments existants d'une hauteur supérieure à celles du paragraphe précédent, la hauteur maximale des aménagements et agrandissements autorisés, sera la hauteur de l'immeuble préexistant.
3. Pour les ouvrages publics, pour certains éléments fonctionnels des installations autorisées, des dépassements de hauteurs peuvent être admis.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. En cas d'extension, devra être respectée l'architecture originelle des bâtiments, en particulier dans les ensembles de qualité repérés au plan .
2. Les clôtures :
- 2.1 Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où elles sont prévues, en bordure de voies et en mitoyenneté, elles seront strictement végétales ou "transparentes" matérialisées par un grillage ou grille surmontant ou non un muret bas.
- 2.2 Dans le secteur inondable Ai, les clôtures doivent être ajourées, et assurer une "transparence hydraulique".

Article A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies existantes.

Article A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. **Espaces boisés classés**
Les espaces boisés classés, figurant au Plan de Zonage, sont soumis aux dispositions du Code de

l'Urbanisme, articles L130.1,R130.1 et suivants.

3. Autres plantations existantes

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III
- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité de ses paysages agricole et naturels. Une première partie se situe en façade des coteaux parallèle à la vallée, en retombée, puis du carrefour monte jusqu'à l'entrée Nord du village. Une deuxième étendue se trouve sur le plateau avec ses reliefs en creux. Sur cette seconde partie, la zone est caractérisée essentiellement par la présence de masses boisées importantes débordant du territoire communal.

Elle est également constituée par un pastillage de petites zones Nh qui correspondent au bâti existant non agricole, isolé sur le territoire communal agricole ou naturel. Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions.

Dans cette zone N quatre secteurs sont distingués:

- Le secteur Nco : la retombée des coteaux le long de la RD12. Cette retombée de coteau a été répertorié comme corridor écologique, permettant à la faune de relier différents espaces boisés, du Sud du village vers le Nord et l'Ouest. Le règlement à son article 11 n'autorisera que des clôtures « perméables » qui ne feront pas obstacle à la circulation de la « petite faune ».
- Le sous secteur Na, à l'intérieur de Nco, délimite le seul territoire de la zone à pouvoir recevoir des constructions nouvelles liées aux activités équestres existantes.
- Le secteur Ni : est une zone "pastille" située en zone inondable de la cartographie de la DIREN.
- Les secteurs Ne sont destinés à recevoir :
Des ouvrages et réseaux divers liés aux quartiers ou futurs quartiers qui les jouxtent, ainsi que des réseaux d'intérêt communal :
 - Pour Ne de Julia : ouvrages de rétention des eaux pluviales.
 - Pour le secteur Ne au Nord du lieu dit du Château, canalisation du réseau d'eau alimentant le château d'eau, ainsi que la voirie accès Nord à ce quartier.
- Le secteur Nh qui regroupe le pastillage des constructions existantes non agricoles

Du bâti ancien de qualité constituant un patrimoine architectural représentatif de la commune est repéré au plan par une étoile, au titre de l'article L123.1.5 7° du code de l'urbanisme. Afin de le préserver de l'abandon, le changement de destination y est autorisé.

Egalement les constructions destinées à abriter le matériel commun des activités de jardinage collectif, et le matériel des activités très ponctuelles comme l'apiculture.

Cette zone naturelle peut recevoir des constructions et installations nécessaires aux activités forestières, agricoles et de jardinage sous condition édictées ci-dessous

L'ensemble du territoire de la commune est concerné par les risques naturels : aléa sécheresse et zone à sismicité 1 faible. Les documents instituant ces risques sont annexés en pièce « 5-2 Prévention des risques et nuisances ».

A cette zone N par la présence de masses boisées importantes, est ajouté le risque de feux de forêts, des obligations de débroussaillage sont visés dans les documents annexés en pièce « 5-2 Prévention des risques et nuisances ».

SECTION I

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

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1. Rappels**
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- 2 Sont interdits**
Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et notamment :
 - 2.1 Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, agricole ainsi que les constructions incompatibles avec le caractère de la zone.
 - 2.1 Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôt commercial, d'entrepôt de véhicules, de commerce, agricole.
 - 2.2 Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article N2.
 - 2.3 Les terrains de camping ou de caravaning .
 - 2.4 Le stationnement des caravanes isolées, sauf pour une durée limitée en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
 - 2.5 Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting, le garage collectif de caravanes, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée. Et ne répondant pas à un impératif technique.
 - 2.6 L'exploitation de carrières .
 - 2.7 Les dépôts de véhicules et de ferraille.
- 3 Dans le secteur Ni, zone inondable :**
La réalisation de sous-sol est interdite.

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1. Rappels**
 - 1.1 L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
 - 1.2 Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
 - 1.3 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés, haies, classés sont soumis à autorisation en application de l'article L130.1 du code de l'urbanisme.
 - 1.4 Les démolitions des constructions repérées d'une étoile au plan de zonage sont soumises au permis de démolir au titre de l'article L123.1.5 10°.
- 2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**
 - 2.1. Cas général :**
 - 2.1.1 Les constructions à usage forestier ou agricole à condition de minimiser leur impact environnemental et paysager au strict nécessité par l'activité. Sont assimilées les activités de jardinage, d'apiculture dont les constructions pour abriter le matériel seront de 20m² au maximum.
 - 2.1.2 Le changement de destination à usage d'habitation, d'hôtellerie, de restauration, d'artisanat bureaux et services d'ensembles bâtis présentant un intérêt architectural ou patrimonial, repérés sur les documents graphiques par une étoile, à condition :
 - . que soit préservé leur caractère architectural,

- . que ce changement ne compromette pas la vocation de la zone,
- . que les équipements publics soient suffisants.
- 2.1.3 Les installations et travaux divers à condition que ce soit des aires de jeux , de sports et des aires de stationnement ouverts au public ou que ce soient des affouillements et exhaussements de sol liés aux ouvrages publics d'infrastructure.
- 2.1.4 Les installations de plein air.
- 2.1.5 Les ouvrages techniques.
S'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et aménagements collectifs, en particulier la station d'épuration
- 2.2 **Dans le secteur Na uniquement , s'ajoutent au cas général :**
Les occupations et utilisations du sol ainsi que les constructions nouvelles à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités équestres du secteur et qu'elles soient situées à proximité des constructions existantes pour former des ensembles bâtis.
- 2.3- **Dans le secteur Nh uniquement et à la condition que les réseaux soient suffisants, sont autorisées :**
 - Les aménagements, les agrandissements de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U, dans la limite de 200m² de surface de plancher totale.
 - Le changement d'affectation des bâtiments existants, en habitation.
 - Les constructions d'annexes (locaux non affectés au logement - et non contigus au bâtiment d'habitation) liés à des habitations existantes , à condition qu'elles soient sur la même unité foncière et à l'intérieur du secteur délimité.
- 2.3 **Dans le secteur Ne, sont uniquement autorisés :**
Les affouillements et exhaussements de sol et les ouvrages techniques, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux opérations limitrophes autorisées, ou d'intérêt public, et indiqués dans le schéma d'organisation des zones et, à condition que l'impact soit minimisé.
Plus précisément :
 - dans le secteur Ne de Julia pour la rétention des eaux pluviales
 - dans le secteur Ne au Nord de la zone IAU du Château : pour la réalisation de la voie d'accès dont le tracé traverse un espace boisé classé situé sur un terrain en pente ; et pour le passage de la canalisation d'eau renforçant le réservoir communal.
- 2.4 **-Dans le secteur Ni situé dans la partie inondable de la commune :**
Les constructions existantes dans ce secteur constituent un ensemble bâti repéré pour leur intérêt architectural et patrimonial, il s'agit du Moulin d'Oren.
- 2.4.1 Les règles générales du paragraphe 2-1 ci-dessus demeurent à condition que soient appliquées les restrictions ci-après :
 - Il ne peut être créé de logement supplémentaire ni de bâtiment d'élevage incompatibles avec l'inondabilité du secteur.
 - Il ne peut être créé d'hébergement de nuit recevant du public.
- 2.4.2 De plus, les extensions seront limitées 20m² pour les habitations, 20% de la surface hors œuvre nette pour les activités autorisées aux paragraphes précédents, et, le plancher bas de ces extensions doit être situé au-dessus des plus hautes eaux connues.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied.
Tout nouvel accès est interdit sur la RD12.

Article N 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. **Eau potable**
Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
2. **Assainissement**
 - 2.1 **Eaux usées et eaux vannes**
 - 2.1.1 Les eaux usées domestiques, sanitaires et eaux vannes doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire adapté à la perméabilité du terrain et figurant dans les "Annexes sanitaires : - assainissement autonome" conformément au

Schéma d'Assainissement Communal

En l'absence de carte d'aptitude des sols et pour l'évacuation des eaux usées issues des activités autorisées une expertise géologique déterminera suivant la nature et l'importance du projet le type d'assainissement autonome à mettre en place ainsi que la superficie du terrain nécessaire à l'évacuation des effluents.

2.1.2 L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

2.2 Eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

Néant.

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

En bordure des voies.

1. Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :
- 15 mètres de l'axe des routes départementales
- 4 mètres de l'emprise des autres voies.
2. Ces règles ne sont pas applicables à l'extension des bâtiments existants lorsque celle-ci n'a pas pour conséquence de réduire le recul existant.
3. Les ouvrages techniques nécessaires à la construction des ouvrages publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle autre que les ouvrages publics d'infrastructure doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

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

Néant

Article N 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

Article N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les extensions autorisées ne devront pas dépasser la hauteur du bâti préexistant.

Les dépassements de hauteur peuvent néanmoins être admis pour les installations techniques liées aux activités autorisées et pour les installations à usage d'équipement public.

Les constructions autorisées pour les activités de jardinage et apiculture ne pourront excéder une hauteur de 2,30 mètres à la sablière.

Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
En cas d'extension, devra être respectée l'architecture originelle des bâtiments, en particulier dans les ensembles de qualité et repérés au plan .
2. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où elles sont prévues, en bordure de voies et en mitoyenneté, elles seront strictement végétales ou "transparentes" matérialisées par un grillage ou grille surmontant ou non un muret bas ou de type barrières adaptées aux activités autorisées.
Dans le secteur Nco, les clôtures n'auront pas de muret bas, et devront aménager des perméabilités

pour la libre circulation de la petite faune.
Seule exception à cette perméabilité faunistique : l'enclos de la station d'épuration située au lieu dit
« le Bésinat ».

Article N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies existantes.

Article N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES -PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés, haies, figurant au Plan de Zonage, sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L130.1, R130.1 et suivants.

Les espaces boisés classés du secteur Ne du Château feront l'objet d'une demande d'autorisation pour leur enlèvement au vu d'un tracé de voie justificatif.

2. Autres plantations existantes

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III **- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.