

COMMUNE DE CLARET

RÈGLEMENT DU P.L.U.

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – ZONE Ua

CHAPITRE II – ZONE Ub

CHAPITRE III – ZONE Uc

CHAPITRE IV – ZONE Ue

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II – ZONE II AU

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – ZONE A

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I – ZONE N

ANNEXES :

Annexe 1 : Prescriptions techniques de la défense incendie

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CLARET

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

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme nonobstant la mention "non réglementée" y figurant :

- a) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.
- b) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - . Les périmètres sensibles,
 - . Les secteurs sauvegardés.
- c) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur notamment en matière d'hygiène et de sécurité: le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc...

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières délimitées sur les documents graphiques.

1. Les zones urbaines dites "zones U" dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions respectant les dispositions des chapitres I à IV du Titre II.
 - a) la Zone Ua correspondant au centre aggloméré traditionnel.
 - b) la Zone Ub, zone d'extension de la zone Ua, constituée, en général, de constructions denses en ordre continu.
 - c) la Zone Uc dite de constructions en ordre discontinu.

- d) la Zone Ue réservée aux activités industrielles, artisanales et aux installations classées à condition de préserver l'équilibre de la zone et d'être compatibles avec son caractère.
2. Les zones à urbaniser, dites « zones AU », insuffisamment ou non équipées qui couvrent les territoires situés hors des zones urbaines et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III mais où la commune n'a aucune obligation a priori.
- a) la zone II AU, réservée pour une urbanisation à court ou moyen terme à dominante d'habitat.
3. Les zones agricoles dites « zone A », équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
4. Les zones naturelles et forestières dites « zones N », équipées ou non à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les emplacements réservés et les espaces boisés classés :

Le Plan Local d'Urbanisme peut comprendre des emplacements réservés (ER) et des espaces boisés classés (EBC). Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurent dans les annexes au présent dossier.

Rappel des dispositions applicables aux espaces boisés classés :

Les EBC soumis au régime forestier sont administrés conformément aux dispositions du code forestier. Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les EBC classés, au titre de l'article L 130.1 sont repérés aux documents graphiques.

ARTICLE 4 - RAPPELS REGLEMENTAIRES

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

- L'édification des clôtures (articles R. 444-1 à 12).
- Les installations et travaux divers (articles R. 442-1 à R.442-13) tels que :

. Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.

. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

. Les affouillements ou exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres.

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage. Les demandes de défrichement sont soumises à autorisation en application des articles L 311 et 312 du code forestier et font l'objet d'un rejet de plein droit dans les EBC (article R. 130-1 à R. 130-24 du Code de l'Urbanisme).
- Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning (articles R. 443-1 à R. 443-16).
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs (articles R. 444-1 à R. 444-4).
- La démolition de tout ou partie de bâtiment : Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (articles L. et R. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ainsi que dans la zone Ua du PLU (Article L 430-1 d).

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

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

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc, ... à l'exception des centrales éoliennes dont les implantations sont interdites,
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires aériennes ou aquatiques,

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

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

2. Zones Inondables :

Les limites des zones inondables sont reportées sur les documents graphiques.

A. Ces zones font l'objet soit d'une inscription en zone Nr, soit d'une emprise délimitée par tiretés au plan de zonage.

Afin de préserver les champs d'écoulement et d'expansion des crues de l'ensemble des petits cours d'eau, les remblais, clôtures en dur, les constructions nouvelles de toute nature seront interdites de part et d'autre de l'axe des écoulements repérés sur les documents graphiques du PLU, dans les emprises suivantes :

- | | |
|--|---------|
| • Cagarel en amont et en aval de la zone agglomérée et en dehors de la zone Nr | 10m/axe |
| • Ruisseau des Leuzières | 10m/axe |
| • Ruisseau de la Font | 10m/axe |
| • Ruisseau du Pas Férié | 10m/axe |
| • Ruisseau des demoiselles | 10m/axe |
| • Ruisseau de Toulouze et Pascave | 10m/axe |
| • Ravin de Gratet et Ruisseau de Rouvierette | 10m/axe |
| • Ravin de la Fournac | 10m/axe |

L'absence de données topographiques précises ne permet pas de fixer avec rigueur l'emprise des zones inondables. Les limites ci-dessus sont des marges de recul globales de précaution.

Tout projet de construction ou installation ne devra en aucun cas nuire au libre écoulement des eaux et à la conservation des champs d'inondation.

B. En règle générale, dans l'ensemble de ces zones :

a) Sont interdits

- Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-après, (intitulé « sont admis »), et notamment :
 - . les constructions nouvelles et les créations de logements
 - . les créations d'ouverture en dessous de la cote de PHE
 - . la création et l'extension des sous-sols
 - . les créations de campings et parc résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.
- Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants.

b) Sont admis

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitement de façades, réfection de toiture, peinture...).
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.
- les modifications de construction sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et des personnes (et notamment sans création de logement supplémentaire), et sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à réduire la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux.

- l'extension de bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (une seule fois), sous réserve :
 - . que la sous-face du plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30cm
 - . de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne créent pas d'obstacle à l'écoulement,
 - . que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.
 - La reconstruction d'un bâtiment sinistré, sauf si la cause du sinistre est l'inondation. Dans ce cas, la reconstruction ne sera autorisée qu'à condition que la sous-face du 1er plancher aménagé et la surface des annexes soient calées à la cote de PHE + 30 cm.
 - Les forages A.E.P.
 - Les équipements publics d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations.
 - Les piscines au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
 - La création ou modification de clôtures légères (3fils ou grillagées à mailles larges) sur mur de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 20cm.
 - Tous travaux d'aménagements sportifs sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
 - Les terrassements de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.
 - La réalisation de réseaux enterrés non vulnérables aux crues.
 - La réalisation de petites voiries (voies piétonnes, piste cyclables, voies rurales ou communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
 - L'entretien du lit mineur conformément aux dispositions de la Loi sur l'eau.
- 3. Précision concernant la notion d'emprise au sol sur le territoire de la commune de CLARET : Afin d'éviter toute difficulté lors de l'application de l'article 9 de chaque règlement de zone et compte tenu que l'emprise au sol ne fait l'objet d'aucune définition réglementaire, il est précisé que le concept utilisé est celui de la surface imperméabilisée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol (CES) sera donc le rapport exprimant la somme des surfaces imperméabilisées entrant dans le champ d'application du permis de construire (surface de plancher hors œuvre brute du niveau édifié sur ou sous le sol - auvents - terrasses non couvertes de plain pied avec le rez-de-chaussée - piscines...) susceptible d'être construite par m² de terrain.**

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE Ua

Caractère de la zone : Zone urbaine à caractère central d'habitat très dense, de commerces et de services où les bâtiments sont construits en ordre continu. S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention « non réglementé », les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du titre I du présent règlement.

ARTICLE Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

1. les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée,
2. l'ouverture et l'exploitation des carrières,
3. l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement des caravanes,
4. les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
5. les affouillements et les exhaussements de sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone,
6. les constructions et opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation) à usage d'habitation exception faite des dispositions de l'article Ua 2
7. les constructions à usage industriel et d'entrepôt, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines.

ARTICLE Ua 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nonobstant les dispositions de l'article Ua1 sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières suivantes

- Les constructions à usage :
 - * d'habitation (et leurs annexes : garage, abri de jardin)
 - * de restauration et/ou hôtelier
 - * d'équipement collectif
 - * de commerce et d'artisanat connexes à la vie urbaine (non nuisantes au regard du bruit, des odeurs, des risques et du trafic induit)
 - * de bureaux
 - * de services (maison de retraite, etc...)

réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) et relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine).

- Les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme :
 - * Les aires de stationnement ouvertes au public.
 - * Les aires de jeux ouvertes au public.
- Les piscines.
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.

ARTICLE Ua 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Voirie

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

ARTICLE Ua 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, DES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

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

Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés dans la mesure du possible en souterrain ou appliqués en façade selon les lieux

ARTICLE Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à la limite actuelle ou projetée des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques.

ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Afin de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage urbain, la hauteur des constructions devra respecter l'enveloppe générale des toitures mitoyennes et ne pas atteindre un niveau supérieur à celui du faîtage de la toiture de l'église.

La hauteur maximale des clôtures situées à l'alignement de la voie et en limite séparative est limitée à 1,50 m. Si elles sont composées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 60 cm surmonté d'un grillage, elles peuvent présenter une hauteur totale maximale de 1,80 m. Cependant, quand il y a entente entre voisins, la clôture en limite séparative peut présenter une hauteur maximale de 2,30 m.

ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Chaque construction devra respecter trois critères :

- de volumétrie,
- de proportion des vides et des pleins,
- de choix des matériaux apparents.

La volumétrie

Les Masses bâties :

Les masses bâties devront être de formes simples, constituées en principe d'un bâtiment unique de forme parallélépipédique avec des couvertures à une ou deux pentes parallèles à la voie.

La proportion des vides et des pleins

A l'exception des garages et des vitrines commerciales, les ouvertures, fenêtres et portes d'entrées doivent être de formes rectangulaires avec des proportions plus hautes que larges.

Les ouvertures devront être alignées ou axées verticalement afin de respecter l'identité architecturale du bâti environnant.

Le choix des matériaux

Les matériaux utilisés devront être de même nature et de même aspect que ceux de la partie ancienne pour conserver une homogénéité à l'ensemble.

Façades :

Elles seront recouvertes d'enduits à la chaux aérienne de préférence ou à pierre vue, de badigeons à la chaux ou d'enduits hydrauliques grattés fins dans les tons similaires à ceux des enduits anciens.

Les couleurs criardes comme le blanc sont à proscrire.

Les matériaux prévus pour être recouverts (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc...) devront être enduits.

Les maçonneries destinées à rester apparentes devront être rejointoyées à plein, après reagrèage éventuel, au nu de la pierre, au mortier de chaux et sable grossier simplement gratté à la truelle au moment de la prise, dans le ton moyen des pierres existantes.

Dans le cadre des constructions neuves, les encadrements des ouvertures devront être réalisés de préférence en pierres du pays ; à défaut, ils peuvent être affirmés par une facture d'enduit taloché et de teinte claire.

Couvertures :

Les couvertures, de teinte claire, seront en tuiles canal ou romanes. Les génoises, en bas de pente, sont autorisées en façade et prosrites sur les murs pignons. Ils conviendra de préserver quand elles existent et si possible, les lauzes faisant office de génoises.

Ferronnerie :

Les ferronneries seront de forme simple avec une dominante de barreaudages droits verticaux.

Garde-corps :

Les garde-corps tel que balustres, bandeaux de bois horizontaux ou de tubes métalliques sont à proscrire. Les barreaudages seront de forme simple, de préférence métallique et vertical.

Menuiseries et volets :

Dans le cadre d'extension, les menuiseries et les volets devront être de même nature et de même aspect que ceux existants.

Dans le cadre d'une création, ils devront présenter une unité d'ensemble, en connotation avec le caractère traditionnel des menuiseries en bois.

Les menuiseries devront présenter une division en carreaux rectangulaires verticaux (grand côté dans le sens de la hauteur).

Les menuiseries seront en bois, à peindre en gris clair ou dans une couleur plus claire que celle des volets. Les couleurs criardes et teintes vernies sont à proscrire.

Les volets roulants extérieurs, les volets basculants, les pavés de verre et les stores extérieurs sont à proscrire.

Les clôtures

ARTICLE Ua 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des

emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m² y compris les accès et aires de manœuvre. Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé une place par logement minimum.

Dans le cadre d'une réhabilitation ou restauration d'un bâtiment, tout garage existant sera maintenu. Dans le cadre d'un aménagement, d'une restauration, ou d'une réhabilitation entraînant la création de logement nouveau, il est exigé la création d'une place de stationnement minimum par logement nouveau.

Pour les constructions à usage commercial, la surface offerte pour l'accueil en stationnement devra être égale à la surface de plancher hors œuvre nette de la construction, exception faite pour les commerces inférieurs à 50 m² de surface de vente.

Pour les restaurants, il y aura lieu de prévoir au-delà de 10 couverts, une place de stationnement par 8 couverts.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération de construction ou d'aménagement d'un service de restauration ou commerce, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

Cependant, les dispositions des articles L311.1, L315.1, L321.5.3, L322.2, L322.3 et L322.5 du Code Forestier définissant notamment les contraintes liées au débroussaillage et à son maintien obligatoire, aux abords des constructions, chantiers travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres,

ainsi que les voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 de part et d'autre de la voie, devront être respectées.

ARTICLE Ua 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE Ub

Caractère de la zone : Zone urbaine d'extension périphérique de la zone urbaine à caractère central.

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère dense affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel où les bâtiments sont construits en ordre continu ou discontinu et qui représente l'extension du centre ancien avenue de Montpellier et avenue des Embruscalles. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementé", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du titre I du présent règlement.

La zone Ub comprend deux secteurs :

- *un secteur Uba, secteur de l'avenue de Montpellier ainsi qu'un secteur situé au lieu dit « La plagnole »*
- *le secteur Ubb, secteur de l'avenue des Embruscalles.*

Ces secteurs sont différenciés par leurs hauteurs maximales et leurs densités autorisées.

Le secteur Uba du lieu-dit « la Plagnole » comprend un sous-secteur Uba1 dans lequel les constructions doivent être épurées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux dispositions du schéma directeur d'assainissement de la commune.

ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

1. les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée,
2. l'ouverture et l'exploitation des carrières,
3. l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement des caravanes,
4. les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
5. les affouillements et les exhaussements de sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone,
6. Les constructions et opérations d'ensemble (à usage d'habitation exception faite des dispositions de l'article Ub2,

7. les constructions à usage industriel et d'entrepôt, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines.

ARTICLE Ub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nonobstant les dispositions de l'article Ub1 sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières suivantes :

- Les constructions à usage :
 - * d'habitation (et leurs annexes : garage, abri de jardin...)
 - * de restauration et / ou hôtelier
 - * d'équipement collectif
 - * de commerce et d'artisanat connexes à la vie urbaine (non nuisantes au regard du bruit, des odeurs, des risques et du trafic induit)
 - * de bureaux
 - * de services (clinique, maison de retraite, etc...)réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) et relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine).
- L'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- Les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme :
 - * les aires de stationnement ouvertes au public,
 - * les aires de jeux ouvertes au public.
- Les piscines.
- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.

ARTICLE Ub 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE Ub 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, DES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Dans l'ensemble de la zone sauf en sous-secteur Uba1 :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En sous-secteur Uba1 :

A défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux dispositions du schéma directeur d'assainissement de la commune.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

Electricité et téléphone :

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à la limite actuelle ou projetée des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques.

ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Afin de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage urbain, la hauteur des constructions devra respecter l'enveloppe générale des toitures mitoyennes.

Toutefois, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel ne devra pas excéder 7,5 m à l'égout de la couverture et 9 m au faîtage en secteur Uba et 8 m à l'égout de la couverture et 10 m au faîtage en secteur Ubb.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

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

Les clôtures : La hauteur maximale des clôtures situées à l'alignement de la voie et en limite séparative est limitée à 1,50 m. Si elles sont composées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 60 cm surmonté d'un grillage, elles peuvent présenter une hauteur totale maximale de 1,80 m. Cependant, quand il y a entente entre voisins, la clôture en limite séparative peut présenter une hauteur maximale de 2,30 m.

ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les modifications, réparations de constructions existantes devront avoir, pour effet, de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine à l'intérieur du périmètre des contraintes architecturales.

Les clôtures seront constituées de murs pleins ou grillagés. Elles pourront présenter l'aspect d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 60 cm surmonté d'un grillage et être doublées d'une haie vive.

Façades, clôtures et menuiseries : les teintes et couleurs criardes ou / et brillantes sont interdites.

ARTICLE Ub 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m² y compris les accès et aires de manœuvre.

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé une place par logement minimum.

Pour les constructions à usage commercial, la surface offerte pour l'accueil en stationnement devra être égale à la surface de plancher hors œuvre nette de la construction, exception faite pour les commerces inférieurs à 50 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Pour les restaurants, il y aura lieu de prévoir au-delà de 10 couverts, une place de stationnement par 6 couverts.

Dans le cadre d'une réhabilitation ou restauration d'un bâtiment, toute place de stationnement existante sur la propriété sera maintenue.

Dans le cadre d'un aménagement, d'une restauration ou d'une réhabilitation entraînant la création de logement nouveau, il est exigé la création d'une place de stationnement minimum par logement nouveau.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération de construction ou d'aménagement d'un service de restauration ou commerce, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

Cependant, les dispositions des articles L311.1, L315.1, L321.5.3, L322.2, L322.3 et L322.5 du Code Forestier définissant notamment les contraintes liées au débroussaillage et à son maintien obligatoire, aux abords des constructions, chantiers travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que les voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 de part et d'autre de la voie, devront être respectées.

ARTICLE Ub 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Secteur Uba : le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) du secteur est fixé à 1,00 pour l'ensemble des constructions.

Secteur Ubb : le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) du secteur est fixé à 1,20 pour l'ensemble des constructions.

(Remarque : le COS ne peut être inférieur à 1, surtout dans ce quartier où l'habitat atteint parfois R+2).

Ne sont pas soumis à la règle de densité les bâtiments à usage d'équipements collectifs (scolaires, sanitaires, sportifs, etc...) pour lesquels la densité résulte de l'application stricte des règles 3 à 13.

CHAPITRE III - ZONE Uc

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine aérée essentiellement composée de constructions à vocation d'habitat en ordre discontinu.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementé", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du titre I du présent règlement.

La zone Uc comprend un secteur Uc1 aux lieux-dits « la Plagnole », « les Mattes » et « le Grès et l'Aire » qui présentent des conditions d'assainissement par assainissement autonome, un secteur UCa au village et un secteur Ucb à « Sauviac » qui présentent des conditions de superficies minimales de terrains constructibles différentes de la zone Uc.

ARTICLE Uc 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

1. les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée,
2. l'ouverture et l'exploitation des carrières,
3. l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement des caravanes,
4. les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
5. les affouillements et les exhaussements de sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone,
6. les constructions et opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation) à usage d'habitation exception faite des dispositions de l'article Uc 2,
7. les constructions à usage industriel et d'entrepôt, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines.

ARTICLE Uc 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nonobstant les dispositions de l'article Uc1 sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - * d'habitation individuelles (et leurs annexes : garage, abri de jardin...)
 - * hôtelier

- * d'équipement collectif
- * de commerce et d'artisanat connexes à la vie urbaine (non nuisantes au regard du bruit, des odeurs, des risques et du trafic induit)
- * de bureaux
- * de services (maison de retraite, etc...)

selon les conditions particulières suivantes :

1/ sur les terrains d'une superficie inférieure à 3000 m² : pas de condition particulière.

2/ sur les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 3000 m² : sont seules admises les opérations d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine).

- Les piscines.
- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- Les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme :
 - * Les aires de stationnement ouvertes au public.
 - * Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

ARTICLE Uc 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE Uc 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, DES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

En zone Uc : Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En secteur Uc1 : En absence de réseau collectif, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

Electricité et téléphone :

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Uc 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En zone Uc, pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 750 m². Il ne sera admis d'y construire qu'une seule construction et ses bâtiments annexes par tranches de 750 m² de superficie de terrain.

En secteur Uca, pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 600 m².

En secteur Uc1 pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1200 m².

Ces superficies minimales s'appliquent aux lots ou terrains issus d'opérations d'ensemble telles que lotissements - AFU - permis groupés.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de création de surface de plancher hors œuvre nette lors de travaux d'extension ou d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ou bien en cas de reconstruction à l'identique et sans changement de destination des constructions sinistrées dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre.

En secteur Ucb, la superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée dans les lotissements existants à la date d'approbation du PLU.

Dans l'ensemble de la zone Uc et du secteur Uca, ces dispositions ne sont pas applicables en cas de construction de logements sociaux.

ARTICLE Uc 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées de préférence à une distance minimale de 4 m de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 6 m de l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble.

ARTICLE Uc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non réglementé.

ARTICLE Uc 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Uc 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7,5 m à l'égout de la couverture et à 10 m au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

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

Toutefois, les constructions édifiées en limites séparatives ne devront pas excéder 4 m de hauteur par rapport au terrain naturel mesurée le long de ces limites sauf en cas de jumelage de part et d'autre de la limite.

Les clôtures : la hauteur maximale des clôtures situées à l'alignement de la voie et en limite séparative est limitée à 1,50 m. Si elles sont composées d'un mur bahut

d'une hauteur maximum de 60 cm surmonté d'un grillage, elles peuvent présenter une hauteur totale maximale de 1,80 m. Cependant, quand il y a entente entre voisins, la clôture en limite séparative peut présenter une hauteur maximale de 2,30 m.

ARTICLE Uc 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les clôtures seront constitués de murs pleins ou grillagés. Elles pourront présenter l'aspect d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 60 cm surmonté d'un grillage et pouvant être doublées d'une haie vive.

Façades, clôtures et menuiseries : les teintes et couleurs criardes ou / et brillantes sont interdites.

ARTICLE Uc 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m² y compris les accès et aires de manœuvre.

. Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation sauf les logements sociaux :

- 1 place de stationnement par logement plus une place de stationnement dite « de courtoisie » aménagée sur la parcelle mais directement accessible depuis la voie publique ou privée de desserte.

Pour les logements sociaux :

- 1 place de stationnement par logement.

Pour les activités :

- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage commercial, la surface offerte pour l'accueil en stationnement devra être égale à la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette. (plus incitatif à la création d'emploi que surface égale à celle de la SHON de la construction).

Modalités d'application :

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uc 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

Cependant, les dispositions des articles L311.1, L315.1, L321.5.3, L322.2, L322.3 et L322.5 du Code Forestier définissant notamment les contraintes liées au débroussaillage et à son maintien obligatoire, aux abords des constructions, chantiers travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que les voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 de part et d'autre de la voie, devront être respectées.

ARTICLE Uc 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) de la zone est fixé à :

- 0,30 pour l'ensemble des constructions admises en zone Uc, et des secteurs Uc1, Uca et Ucb, sauf les commerces.

En cas de changement de destination, les constructions sont autorisées dans la limite de 200 m² de surface hors œuvre nette (SHON) maximum.

Ne sont pas soumis à la règle de densité les bâtiments à usage d'équipements collectif (scolaires, sanitaires, sportifs, etc...) pour lesquels la densité résulte de l'application stricte des règles 3 à 13.

Dans l'ensemble de la zone Uc et des secteurs Uc1, Uca et Ucb, le C.O.S. n'est pas réglementé dans le cadre de la réalisation de logements sociaux.

CHAPITRE IV - ZONE Ue

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine aérée réservée essentiellement à l'accueil d'activités artisanales et commerciales.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementé", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du titre I du présent règlement.

ARTICLE Ue 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

1. les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée,
2. l'ouverture et l'exploitation des carrières,
3. l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement des caravanes,
4. les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
5. les affouillements et les exhaussements de sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone,
6. les constructions et opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation) à usage d'habitation exception faite des dispositions de l'article Ue 2,
7. les constructions à usage industriel et d'entrepôt, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines.

ARTICLE Ue 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nonobstant les dispositions de l'article Ue1 sont admises à condition de préserver l'équilibre de la zone et d'être compatibles avec son caractère les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières suivantes :

- Les constructions à usage artisanal et commercial compatibles avec les activités de la zone.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de l'élaboration du PLU.
- la reconstruction à l'identique et sans changement de destination de constructions sinistrées dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre.

- les aires de stationnement ouvertes au public.
- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la zone d'activité et compatibles avec son caractère.
- l'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.

ARTICLE Ue 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE Ue 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, DES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutes les eaux et matières usées résiduelles des installations et constructions admises dans la zone doivent être traitées et évacuées par des dispositifs les rendant conformes aux réglementations en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Si nécessaire, les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement particulier afin d'éliminer tout risque de pollution, avant leur rejet vers un exutoire autorisé.

Electricité et téléphone :

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

ARTICLE Ue 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains devra être de 1000 m² pour être constructibles.

ARTICLE Ue 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 12 m de l'axe des voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble.

ARTICLE Ue 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 m.

ARTICLE Ue 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'emprise au sol de la zone est fixé à 0,70.

ARTICLE Ue 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à :

- 12 m à l'égout du toit
- 15 m au faîtage pour les constructions à usage artisanal ou commercial

Les clôtures : La hauteur maximale des clôtures situées à l'alignement de la voie et en limite séparative est limitée à 1,50 m. Si elles sont composées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 60 cm surmonté d'un grillage, elles peuvent présenter une hauteur totale maximale de 1,80 m.

Sur justifications techniques, des adaptations mineures pourront être accordées, notamment pour certaines superstructures d'activités.

ARTICLE Ue 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les clôtures seront constituées de murs pleins ou grillagés. Elles pourront présenter l'aspect d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 60 cm surmonté d'un grillage et être doublées d'une haie vive.

Façades, clôtures et menuiseries : les teintes et couleurs criardes ou / et brillantes sont interdites.

ARTICLE Ue 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE Ue 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

De façon à atténuer les éventuelles nuisances liées aux activités, les aires de stationnement, les surfaces libres de toute construction et les aires de recul doivent être plantées d'arbres de haute tige formant écran de verdure et être convenablement entretenues.

Les dispositions des articles L311.1, L315.1, L321.5.3, L322.2, L322.3 et L322.5 du Code Forestier définissant notamment les contraintes liées au débroussaillage et à son maintien obligatoire, aux abords des constructions, chantiers travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que les voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 de part et d'autre de la voie, devront être respectées.

ARTICLE Ue 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE IIAU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment ou non équipée, réservée principalement aux constructions à usage d'habitation qui y seront autorisées soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementé", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du titre I du présent règlement.

La zone IIAU comprend :

- *des secteurs IIAU1 qui présentent des conditions d'assainissement par assainissement autonome, aux lieux-dits « la Mucadela », « les Mattes », « les Ardats », « le Bouyssier » les Cadedas », Sauviac, et « les Embruscales » ,*
- *des secteurs IIAU2 qui présentent des conditions d'obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement aux lieux-dits le Camp Rouge, le Mazet, les Ardats, les Mattes, le Bouyssier, les Embruscalles.*

ARTICLE IIAU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

1. les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée,
2. l'ouverture et l'exploitation des carrières,
3. l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement des caravanes,
4. les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
5. les affouillements et les exhaussements de sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone,
6. les constructions et opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation) à usage d'habitation exception faite des dispositions de l'article IIAU 2,
7. les constructions à usage industriel et d'entrepôt, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines.

ARTICLE IIAU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nonobstant les dispositions de l'article IIAU1 sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières suivantes :

§1 – En attente de la réalisation des équipements de viabilité nécessaires :

- la confortation et l'amélioration des constructions existantes, à condition que la destination du bâtiment ne soit pas changée et de ne pas créer de logement nouveau ;
- la reconstruction à l'identique (sans changement d'affectation) des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre ;
- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme :
 - * les aires de stationnement ouvertes au public,
 - * les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les piscines en annexe des habitations existantes.

§2 – A condition qu'elles puissent être raccordées aux équipements de viabilité nécessaires et qu'elles s'intègrent dans un aménagement cohérent du secteur

- les opérations d'aménagement et de construction à dominante d'habitat.

Dans ces opérations pourront être admises des constructions à usage d'équipement collectif, de commerce, de bureaux et de services, relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine).

Dans les secteurs IIAU2 : les opérations nouvelles doivent comporter une densité de 10 logements par hectare au minimum.

ARTICLE IIAU 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour les voies nouvelles, l'emprise doit être de 8 m minimum.

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

Les voies en impasse sont à éviter. Dans tous les cas elles devront se terminer par des aires de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment pour les véhicules de service et de sécurité.

ARTICLE IIAU 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, DES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

En secteur IIAU2 et en sous-secteur IIAU2a :

Toute construction, nécessitant un équipement sanitaire, doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

En secteur IIAU1 :

A défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux dispositions du schéma directeur d'assainissement de la commune.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération d'au moins 5000 m² de superficie dans des bassins d'orages dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé. Leur évacuation se fera par des aménagements appropriés jusqu'au réseau public les collectant.

Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau, enterré ou non.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Electricité et téléphone :

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

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE IIAU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1. Dans les secteurs IIAU2 et sous-secteur IIAU2a :
non réglementé.
2. Dans les secteurs IIAU1 :
pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1200 m².
Cette superficie minimale s'applique également aux lots ou terrains issus d'opérations d'ensemble telles que lotissement, AFU, groupement d'habitation.
En cas de division de terrain, chacune des parties de terrain résultant de cette division devra présenter une superficie minimale de 1200 m² pour être constructible.

Dans les secteurs IIAU2 et sous-secteur IIAU2a :

Toute opération d'ensemble (telles que lotissements, groupes d'habitations et associations foncières urbaines) d'une superficie supérieure ou égale à 5000 m² devra comporter la possibilité de réaliser au moins un logement d'habitat social.

ARTICLE IIAU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques et sauf dans le cas d'opération d'urbanisme d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations, ZAC), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8,00 mètres de l'axe de ces voies.

Dans les opérations d'urbanisme d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations, ZAC) les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique soit à une distance minimale de 4,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8,00 mètres de l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général, ainsi qu'en cas d'extension de bâtiment existant et ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.

ARTICLE IIAU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($H/2$ – minimum 3 mètres).

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4,00 m à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE IIAU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à : 0,30.

ARTICLE IIAU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout de la couverture et 9 mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

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

Toutefois, les constructions édifiées en limites séparatives ne devront pas excéder 4 m de hauteur par rapport au terrain naturel mesurée le long de ces limites sauf en cas de jumelage de part et d'autre de la limite.

Les clôtures : la hauteur maximale des clôtures situées à l'alignement de la voie et en limite séparative est limitée à 1,50 m. Si elles sont composées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 60 cm surmonté d'un grillage, elles peuvent présenter une hauteur totale maximale de 1,80 m. Cependant, quand il y a entente entre voisins, la clôture en limite séparative peut présenter une hauteur maximale de 2,30 m.

ARTICLE IIAU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

Les clôtures seront constituées de murs pleins ou grillagés. En bordure du domaine public; elles seront réalisées en maçonnerie et obligatoirement enduites sur les 2 faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité du sol et des constructions existantes. Elles pourront être constituées de murs bahuts de 0,60 m de hauteur minimum surmontés d'un grillage à claire voie de couleur verte, d'éléments de bois très simples de teinte naturelle ou de grilles en ferronnerie de section carrée ou rectangulaire d'un dessin très sobre. Elles seront doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local lorsque la partie bâtie sera égale ou inférieure à 1,20 m par rapport au niveau de la voie de desserte.

En limites séparatives elles seront de préférence constituées par un grillage à claire voie de couleur verte doublé d'une haie vive. Les parties bâties s'il en existe, seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale du sol et des constructions existantes.

Façades, clôtures et menuiseries des constructions autorisées : les teintes et couleurs criardes ou / et brillantes sont interdites.

ARTICLE IIAU 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

. Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette réalisé avec un minimum d'une place par logement ainsi qu'une place de

stationnement dite "de courtoisie" aménagée sur la parcelle mais directement accessible depuis la voie publique ou privée de desserte.

Dans le cadre des opérations d'ensemble comportant plus de quatre logements, des places de stationnement devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour 2 logements.

Pour les activités :

- restaurants : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
- commerce de détail : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette
- services et bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Modalités d'application :

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE IIAU 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, sur-largeurs de voies plantées, etc...).

Les espaces libres de toute construction, devront dans la limite de 50 % minimum de la superficie de chaque lot, être de préférence engazonnés et plantés d'essences locales. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sols des allées-

aires de jeux et de repos - etc... seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet au moins pour 4 places. Les sur-largeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un sujet pour 2 places.

Les dispositions des articles L311.1, L315.1, L321.5.3, L322.2, L322.3 et L322.5 du Code Forestier définissant notamment les contraintes liées au débroussaillage et à son maintien obligatoire, aux abords des constructions, chantiers travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que les voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 de part et d'autre de la voie, devront être respectées.

ARTICLE IIAU 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En l'absence d'équipement le COS est nul.

Dans le secteur IIAU1, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.

Dans les secteurs IIAU2, le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,30.

En cas de changement de destination, les constructions sont autorisées dans la limite de 200 m² de surface hors œuvre nette (SHON) maximum.

Dans le cadre de la réalisation de logements sociaux le C.O.S. n'est pas réglementé.

La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la surface de plancher hors œuvre brute et nette existante avant le sinistre.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - ZONE A

Caractère de la zone :

Cette zone englobe des secteurs « équipés ou non », à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités viticoles, oléicoles et apicoles qui doivent à ce titre, être protégées de toute occupation et utilisation des sols non liées directement et nécessaires à ces types d'activité.

Sont inscrites les limites des champs d'écoulement et d'expansion des crues de l'ensemble des petits cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU, dans les emprises suivantes :

- *Cagarel en amont et en aval de la zone agglomérée*
- *Ruisseau des Leuzières*
- *Ruisseau de la Font :*
- *Ruisseau du Pas Férié*
- *Ruisseau des demoiselles*
- *Ruisseau de Toulouze et Pascave*
- *Ravin de Gratet et Ruisseau de Rouvierette*

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du Titre I du présent règlement.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

1. les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée,
2. l'ouverture et l'exploitation des carrières,
3. l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement des caravanes,
4. les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
5. les affouillements et les exhaussements de sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone,
6. les constructions, et opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation) à usage d'habitation exception faite des dispositions de l'article A 2,

7. les constructions à usage industriel et d'entrepôt, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,
8. toute construction liée à l'activité agricole sauf celles autorisées dans le cadre de l'article A 2.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nonobstant les dispositions de l'article A1 sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières suivantes :

Dans l'ensemble de la zone, et sous réserve du respect de l'environnement :

. Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des caves et caveaux vinicoles enterrés ou semi-enterrés et nécessaires à l'exploitation des activités oléicoles et apicoles.

. L'extension et l'aménagement à condition, qu'elle ne résulte pas d'un changement de destination, des constructions à usage d'habitations existantes, sans création de logement nouveau, liées et nécessaires à l'exploitation et à la date d'approbation du PLU et ayant une Surface Hors Oeuvre Nette au moins égale à 80 m² à cette même date.

. Les piscines sur les terrains déjà bâtis.

. L'extension des constructions à usage d'activités existantes, liées et nécessaires à l'exploitation à la date d'approbation du PLU.

. La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) des constructions sinistrées liées et nécessaires à l'exploitation, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.

Dans les champs d'écoulement et d'expansion des crues de l'ensemble des petits cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU, dans les emprises suivantes :

- Cagarel en amont et en aval de la zone agglomérée
- Ruisseau des Leuzières
- Ruisseau de la Font :
- Ruisseau du Pas Férié
- Ruisseau des demoiselles
- Ruisseau de Toulouze et Pascave
- Ravin de Gratet et Ruisseau de Rouvierette

il sera fait application des conditions spéciales définies dans le cadre des risques d'inondation.

ARTICLE A 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les accès directs sont interdits la D 107.

Voirie

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

ARTICLE A 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, DES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité agricole, doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur un réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur, notamment pour les caves particulières

Eaux pluviales :

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Electricité et téléphone :

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

public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés dans la mesure du possible en souterrain.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation générale.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($H/2 - \text{minimum } 5 \text{ mètres}$).

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4,00 m à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 6 mètres. Cette hauteur peut être portée à une hauteur supérieure si celle-ci est justifiée en raison de critères techniques.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS BORDS

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

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

Les constructions et leurs clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement du milieu karstique en général.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les terrains seront laissés à l'état naturel. En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

Les clôtures lorsqu'elles sont envisagées, seront réalisées par des haies arbustives composées d'essences locales, éventuellement doublées de grillage. Les portes et portails seront de forme simple et peints. Un mur situé de part et d'autre du portail, d'une longueur maximum de 2 m de chaque côté et d'une hauteur maximum de 1,80 m sera autorisé.

ARTICLE A 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les dispositions des articles L311.1, L315.1, L321.5.3, L322.2, L322.3 et L322.5 du Code Forestier définissant notamment les contraintes liées au débroussaillage et à son maintien obligatoire, aux abords des constructions, chantiers travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que les voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 de part et d'autre de la voie, devront être respectées.

ARTICLE A 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les extensions des constructions à usage d'habitation admises à l'article A2, sont limitées à 30 % de la surface hors œuvre nette de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir excéder 300 m² de SHOB (y compris l'existant).

Le pétitionnaire devra justifier que le programme de construction est indispensable au fonctionnement de l'activité agricole.

Exceptées le cas exposé dans le cadre du premier paragraphe de l'article A 14, les surfaces de plancher ne sont pas limitées pour les constructions de bâtiments nécessaires à une exploitation agricole.

La reconstruction des bâtiments sinistrés liées et nécessaires à l'exploitation, est limitée à la Surface Hors Oeuvre Brute et Nette existante avant le sinistre.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE - ZONE N

Caractère de la zone :

Cette zone concerne les espaces naturels et forestiers de la commune, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

Elle correspond essentiellement aux espaces présentant un ensemble d'intérêts variés: paysagers, géologique, écologique, paléontologique, faunistique, floristique, pédagogique... , qui leur confèrent une originalité aussi bien à l'échelle régionale qu'internationale. Elle comprend notamment, pour partie, la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique des Gorges du Rieumassel et la Forêt de Coutach.

Elle comprend les secteurs suivants :

- *un secteur Na correspondant à la station d'épuration de CLARET,*
- *des secteurs Nb, secteurs de capacité limitées, réservés à l'aménagement et l'extension des constructions existantes,*
- *des secteurs Nr correspondant au périmètre des zones inondées par les crues du Gourniès au droit du village, du Gagarel et du ruisseau des Conques.*

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du Titre I du présent règlement.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

1. les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée,
2. l'ouverture et l'exploitation des carrières,
3. l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement des caravanes,
4. les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
5. les affouillements et les exhaussements de sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à l'aménagement d'un terrain de sport autorisé et à la construction des bâtiments de la zone,

6. les constructions et opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation) à usage d'habitation exception faite des dispositions de l'article N 2,
7. les constructions à usage industriel et d'entrepôt, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines.

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

Nonobstant les dispositions de l'article N1 sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières suivantes :

. L'aménagement et l'extension sans changement d'affectation des habitations existantes, à l'exclusion de toute construction annexe nouvelle, à la date d'approbation de l'élaboration du PLU et ayant à cette date une surface de plancher hors œuvre nette au moins égale à 80 m².

. L'aménagement et l'extension sans changement d'affectation des activités existantes à l'exclusion de toute construction annexe nouvelle à la date d'approbation de l'élaboration du PLU.

. La reconstruction à l'identique sans changement d'affectation des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.

. Les piscines sur les terrains déjà bâtis.

. Les aménagements légers d'espaces verts ouverts au public, dans le respect de la vocation naturelle des espaces, sont autorisés.

. Sont en outre admis dans les secteurs Nb :

- La création de gîtes et de chambres d'hôtes comme compléments nécessaires à une activité agricole dans le cadre d'une économie agro-touristique à l'intérieur du bâti existant et/ou avec des extensions maintenant un bâti groupé, la distance maximale du nouveau bâti étant fixée à 30 m maximum de l'existant, dans les limites des extensions autorisées par les articles N3 à N14.

. Sont en outre admis dans le secteur Nr :

- l'aménagement d'un terrain de sport sans que la construction de ses équipements d'accompagnement (bâtiment sanitaire, vestiaires,...) y soit autorisée.

. Sont admis dans le secteur Na :

- les équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

ARTICLE N 3 **LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les accès nouveaux sont interdits sur la D 107.

Voirie

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

ARTICLE N 4 **LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, DES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformément à la législation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Assainissement :

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Electricité et téléphone :

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

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur Nb :
Non réglementé.

En secteur Nb :

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à moins de 8 mètres de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation générale. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone N :

En bordure des ruisseaux et des fossés d'assainissement un franc bord de 4 m devra être respecté.

Dans l'ensemble de la zone N sauf en secteur Nb :

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

En secteur Nb :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (H/2 - minimum 5 mètres).

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

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4,00 mètres.
La piscine doit être située à moins de 10 m de la construction d'habitation.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions n'excèdera pas celle des bâtiments existants.
La hauteur maximale des constructions autorisées dans les secteurs Na et Nb, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 9 m au faîtage.

Hauteur des clôtures :

La clôture est située à moins de 15 m de la construction à usage d'habitation : la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 m.

La clôture est située à 15m ou à plus de 15 m de la construction à usage d'habitation : la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111.21 du code de l'urbanisme).

Dispositions communes des secteurs Nb

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Chaque construction devra respecter trois critères :

- de volumétrie,
- de proportion des vides et des pleins,
- de choix des matériaux apparents

La volumétrie

Les Masses bâties :

Les masses bâties devront être de formes simples, constituées en principe d'un bâtiment unique de forme parallélépipédique orientée généralement vers le sud (dont la longueur est généralement dans un axe Est-Ouest), avec des couvertures à une ou deux pentes parallèles à la façade principale.

Dans le cas de terrains en pente, la (ou les) ligne (s) de faîtage principale (s) doit (doivent) dans la mesure du possible, présenter une orientation parallèle aux courbes de niveaux.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes).

La proportion des vides et des pleins

Les ouvertures, fenêtres et portes d'entrées doivent être de formes rectangulaires avec des proportions plus hautes que larges. Seul, le linteau des portes cochères peut être composé d'un arc surbaissé. Dans le cadre des constructions neuves, les encadrements des ouvertures peuvent être affirmés par une facture d'enduit taloché et de teinte claire.

Les ouvertures devront être alignées ou axées verticalement afin de respecter l'identité architecturale du bâti environnant.

Le choix des matériaux

Façades :

Elles seront recouvertes d'enduits à la chaux aérienne de préférence, de badigeons à la chaux ou d'enduits hydrauliques talochés fins de teinte claire.

Les couleurs criardes comme le blanc sont à proscrire.

Les matériaux prévus pour être recouverts (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc...) devront être enduits.

Les bardages bois, obligatoirement de teinte naturelle, sont autorisés pour les abris de jardin ou l'hébergement des animaux.

Couvertures :

Les couvertures, de teinte claire, seront en tuiles canal ou romanes. Les génoises, en bas de pente, sont autorisées en façade et prosrites sur les murs pignons.

Les grandes surfaces pourront être constituées de tuiles de couvert sur plaques de support teintées d'une couleur proche de celle des tuiles. Tout autre matériau que les tuiles est à proscrire.

Ferronnerie :

Les ferronneries seront de forme simple avec une dominante de barreaudages droits verticaux.

Garde-corps :

Les garde-corps tel que balustres, bandeaux de bois horizontaux ou de tubes métalliques sont à proscrire.

Les barreaudages seront de forme simple, de préférence métallique et vertical.

Menuiseries et volets :

Dans le cadre d'extension, les menuiseries et les volets seront identiques aux existants et de préférence en bois.

Dans le cadre d'une création, ils devront présenter une unité d'ensemble, en connotation avec le caractère traditionnel des menuiseries en bois.

Les couleurs criardes et teintes vernies sont à proscrire.

Les volets roulants extérieurs, les volets basculants, les pavés de verre et les stores extérieurs sont à proscrire.

Les clôtures

Pour les clôtures situées à 15 m ou à plus de 15 m de la construction : les clôtures sont obligatoirement constituées d'un grillage.

ARTICLE N 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les dispositions des articles L311.1, L315.1, L321.5.3, L322.2, L322.3 et L322.5 du Code Forestier définissant notamment les contraintes liées au débroussaillage et à son maintien obligatoire, aux abords des constructions, chantiers travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que les voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 de part et d'autre de la voie, devront être respectées.

ARTICLE N 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les extensions des constructions à usage d'habitation, sont limitées à 30 % de la surface hors œuvre nette de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir excéder 250 m² de surface de plancher hors œuvre brute.

L'extension des activités, existantes à la date d'approbation du PLU, sera au plus égale à 100 % de la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) existante à cette même date.

La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la Surface de Plancher Hors Oeuvre Brute et Nette existante avant le sinistre.

En outre dans le secteur N a : non réglementé.

COMMUNE DE CLARET

**PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GENERALES
ET PARTICULIERES**

**RELATIVES AUX CONTRAINTES LIEES A L'ACCESSIBILITE
DES ENGINS DE SECOURS ET A L'ORGANISATION
DE LA DEFENSE INCENDIE**

(SDIS 34)
