

**DEPARTEMENT DU TARN**  
**GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION**



**P.L.U.**

**Modification n°1 du Plan Local  
d'Urbanisme de LISLE-SUR-TARN**

**DOSSIER ENQUETE PUBLIQUE**

**3 – Règlement écrit**

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8  
16, av. Charles-de-Gaulle  
31130 Balma  
05 34 27 62 28  
paysages-urba.fr

**3**

<b>TITRE I: DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES</b> .....	5
<b>TITRE II: DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	12
<b>ZONE U1</b> .....	13
<b>ZONE U2</b> .....	16
<b>ZONE U3</b> .....	19
<b>ZONE UH</b> .....	22
<b>ZONE UX</b> .....	25
<b>TITRE III: DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE</b> .....	27
<b>ZONE AU</b> .....	28
<b>ZONE AUX</b> .....	33
<b>ZONE AUH</b> .....	35
<b>ZONE AU0</b> .....	38
<b>TITRE IV: DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b> .....	40
<b>ZONE A</b> .....	41
<b>TITRE V: DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	44
<b>ZONE N</b> .....	45

---

# **TITRE I: DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

## ARTICLE 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Le territoire de la commune de LISLE-SUR-TARN est concerné par plusieurs Plan de Prévention de Risques, servitudes d'utilité publique dont les pièces opposables sont disponibles dans les annexes du PLU.
  - Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des PPR.
  - En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
  - Les servitudes d'utilité publique répertoriées en annexe spécifique du dossier de plan local d'urbanisme, les règles afférents à ces servitudes sont opposables.
- **Bâtiments répertoriés dans l'inventaire du bâti de caractère<sup>1</sup>**
- La démolition et l'altération des constructions (édifices, murs, ouvrages...) repérées sur le plan de zonage et identifiées comme constructions à conserver dans l'inventaire du bâti de caractère.
  - La construction et la modification d'ouvrages qui, par leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte aux édifices protégés, au caractère des lieux, au paysage, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

<sup>1</sup> « Inventaire du bâti de caractère de la commune de Lisle-sur-Tarn » joint en annexe du Rapport de présentation du PLU.

## ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### ► Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation connu :

- Dans les secteurs à risques d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

### ► Dans les secteurs couverts par le PPR « effondrement des berges » :

- Les occupations et utilisations du sol doivent se conformer aux dispositions d'occupation du sol et aux règles de construction prescrites par le règlement et le zonage du PPR.

### ► Distances d'implantations requises entre exploitations agricoles et habitations :

- Les constructions à usage d'habitat sont autorisées à condition de respecter une distance d'implantation d'au moins 100 m vis-à-vis des exploitations agricoles.
- Réciproquement, les installations agricoles doivent respecter la même distance d'implantation vis-à-vis des constructions existantes à usage d'habitat.

### ► Les occupations et utilisations des sols déjà existantes, non-conformes à certaines des règles applicables à la zone concernée :

- Les travaux (modification, extension...) y sont admis à condition de ne pas avoir pour effet d'aggraver la non-conformité de l'occupation ou de l'utilisation du sol

### ► La reconstruction et le changement de destination des constructions existantes

- Sont admis à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou au caractère des lieux et de ses abords.

► **Les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires des articles 6, 7, 10

► **Bâtiments répertoriés dans l'inventaire du bâti de caractère <sup>3</sup>**

- Toute construction ou opération d'aménagement pouvant modifier l'aspect d'un bâtiment répertorié à l'inventaire du bâti de caractère, devra être compatible avec les prescriptions paysagères et architecturales détaillées dans les fiches de l'inventaire.
- Toute demande de démolition concernant, de façon exceptionnelle, une construction ou partie de construction identifiée comme patrimoine à conserver sera assortie d'une expertise technique dûment argumentée.

**ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE**

► **Accès**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Ils doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à causer la moindre gêne pour la circulation publique. Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

► **Voirie nouvelle**

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

**ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

► **Principe général**

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

► **Eau potable**

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

► **Assainissement**

- Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif sauf impossibilité technique due au réseau existant.

**Eaux usées :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par voie souterraine au réseau collectif d'assainissement existant sauf impossibilité technique due au réseau existant.
- L'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, les cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

- En cas d'absence ou d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, et en dehors des secteurs affectés par un risque d'inondation connu et des zones recouvertes par le PPR « effondrement des berges », les systèmes d'assainissement non collectif sont autorisés, conformément à la réglementation en vigueur.
- Dans le territoire couvert par le PPR « effondrement des berges », la création d'épandages d'assainissement est interdite ; les épandages existants seront collectés et évacués hors zones PPR.
- Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation connu, la mise en place de nouveaux systèmes de traitement d'assainissement autonome sur sol naturel ou reconstitué est interdit.

**Eaux pluviales :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.
- En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété devront être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans le territoire couvert par le PPR « effondrement des berges », les écoulements pluviaux devront être collectés et évacués par des systèmes étanches jusqu'au réseau public le plus proche ou jusqu'en pied de berge. Les systèmes par infiltration et le ruissellement direct sur le versant des berges sont strictement interdits.

► **Collecte des déchets**

- Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets directement accessibles depuis la voie publique.

**Constructions individuelles :**

- La collecte des déchets s'effectue sur la voie publique, au porte à porte sauf cas particulier (difficultés d'accès ou de manœuvre des véhicules de collecte)

**Opérations d'ensemble (habitat groupé, lotissements, collectifs):**

- Pour toute opération d'ensemble ne disposant que d'un accès principal sur le domaine public, ou ne permettant pas le retournement aisé des véhicules de

collecte, il pourra être exigé un dispositif adapté au stockage et le ramassage des containers, en un lieu aménagé à cet effet, parfaitement intégré au projet et au paysage.

► **Electricité et télécommunications**

- Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications et le remplacement des lignes existantes doivent être intégrés à l'architecture ou installés en souterrain.

**ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

NON REGLEMENTE

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

► **Toute construction doit être implantée :**

- En compatibilité avec les dispositions éventuelles des Orientations d'aménagement
- Conformément aux dispositions spécifiques à chaque zone, telles que décrites aux titres II et suivants du présent règlement
- En dehors des parties actuellement urbanisées (P.A.U.) :
  - A au moins 15 m de l'axe des routes départementales.
  - A au moins 20 m de l'axe des routes départementales bordées de plantations d'alignement.
  - Constructions agricoles : à au moins 25 m de l'axe des RD 988 et RD 999.
  - Autres destinations : à au moins 75 m de l'axe des RD 988 et RD 999.

► **Des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone :**

- Sont autorisées pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif.
- Peuvent être imposées pour des raisons de sécurité : en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé.
- Peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons de composition urbaine :
  - à l'alignement des constructions voisines existantes.
  - à la limite de l'emprise publique.
- Peuvent être autorisées ou imposées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité au titre de l'article L 123- 1-5(7é).
- Peuvent être autorisées pour l'implantation de volumes en retrait ou en saillie, valorisant la composition architecturale ou le paysage.
- **les cas des parcelles situées à l'angle de 2 voies :** la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'applique au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

**ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

► **Toute construction doit être implantée :**

- En compatibilité avec les dispositions éventuelles des Orientations d'aménagement.
- Conformément aux dispositions spécifiques à chaque zone.

► **Des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone:**

- Peuvent être imposées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité.
- Sont admises pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif.

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

- L'implantation de constructions non contiguës en vis-à-vis sur une même propriété ne doit pas affecter leur condition d'occupation ou d'usage (éclairage, salubrité, sécurité).
- Afin de préserver l'entretien des marges d'isolement, le passage ou le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, il pourra être exigé un passage libre d'au moins 3,50 m.

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

► **Définition :**

- Il s'agit du rapport en pourcentage entre la surface totale occupée par la base des constructions et la surface du terrain.

► **Des emprises supérieures aux dispositions spécifiques à chaque zone peuvent être admises :**

- Pour les équipements publics, les travaux et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

► **Définition de la hauteur maximale**

- La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux.
- La hauteur maximale se mesure au sommet de la construction (faitage, acrotère), tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

► **Des hauteurs différentes à celles autorisées pour chaque zone sont possibles :**

- en cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur du bâtiment existant.
- pour les bâtiments et équipements publics, ou d'intérêt collectif.
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif.

**ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

► **Dispositions générales**

- En règle générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- Ces dispositions générales doivent permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes issus d'une démarche respectueuse du développement durable ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.
- Dans tous les cas les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'environnement

► **Façades**

- En règle générale, le traitement des façades devra contribuer à une bonne intégration du bâtiment dans son paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural. Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.
- Les teintes employées en façade, excepté pour les bâtiments à vocation d'activités et d'agriculture, seront issues du « Nuancier enduits façades, CAUE 81, palette brique » figurant en page suivante.

► **Toitures**

- Les toitures en tuile présenteront l'aspect de la tuile canal et auront une pente comprise entre 30 et 35 %.
- Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50 % de la superficie du volume principal,
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments d'activités, ceux à vocation agricole et sur les annexes telles pergola, carport, pool-house, ....
- Les toitures dans les gammes foncées notamment du gris au noir ou gammes étrangères sont interdites.
- Les panneaux solaires sur toiture sont autorisés sous condition de ne pas nuire à la qualité ou à l'intérêt du site.

► **Clôtures**

Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation connu, les clôtures doivent se conformer aux règles de construction prescriptibles adaptées au niveau de risque connu sur le secteur concerné.

► **Dispositifs de raccordement**

- La mise en œuvre des divers boîtiers, coffrets, armoires utilisés pour le raccordement aux réseaux devra être intégrée avec soin à l'architecture et à l'aménagement paysager.

► **Des dispositions différentes pourront être autorisées :**

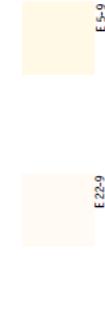
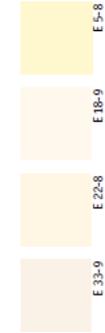
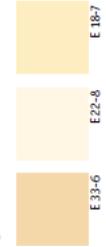
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif
- pour les bâtiments publics, les équipements sportifs et de santé
- pour les bâtiments à vocation d'activité ou agricoles
- pour des raisons de sécurité : visibilité, exposition aux risques routiers, carrefours sensibles

Nuancier enduits façades, CAUE 81, palette brique :

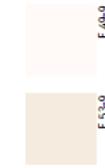
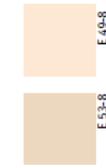
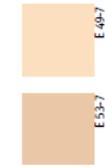
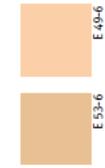
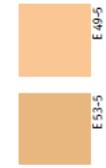
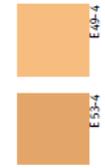
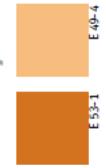


**BRIQUE : les Enduits**

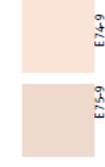
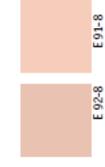
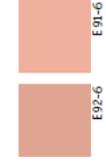
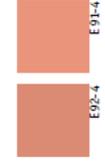
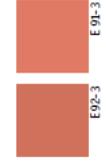
LES OCRE  
JAUNES



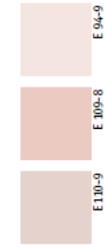
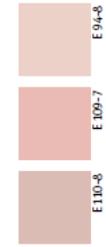
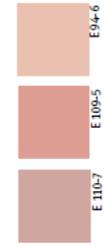
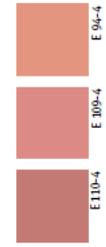
LES ORANGÉS



LES OCRE  
ROUGES



LES ROSÉS



matériaux existants / briques

camaieux

Nota : les références des teintes correspondent au nuancier PANTONE Process Coated Euro et sont données à titre indicatif pour faciliter la recherche.

changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, la conservation, la protection ou la création des boisements.

## **ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles et les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup>
- les changements de destination de constructions existantes
- l'augmentation du nombre de logements dans une construction existante

### **► Dispositions générales**

- Dans la mesure où le projet pourrait remettre en cause le bon fonctionnement du stationnement sur l'espace public, il pourra être imposé au constructeur la réalisation d'aires de stationnement.
- Les aires de stationnement, de manœuvre et d'accès jugées nécessaires devront être réalisées en dehors des voies publiques.
- En cas d'impossibilité, le constructeur pourra être autorisé à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à réaliser les places manquantes sur un terrain proche de la construction (à moins de 300 m), ou à verser une participation financière destinée à la création de stationnements publics.
- Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

### **► Les besoins en stationnements**

- Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre à ces besoins en tenant compte des conditions de desserte des transports publics et des contraintes géographiques et urbanistiques.

## **ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

### **▪ Espaces boisés classés**

- Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont des espaces à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout défrichement, tout

### **► Plantations existantes**

- Les haies et plantations existantes présentant un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site ou du paysage, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **► Espaces libres, plantations et espaces verts à créer**

- Dans les opérations d'ensemble soumises à permis d'aménager, une superficie d'au moins 5% de la surface du terrain devra être affectée aux espaces collectifs et aménagée à cet effet.
- Ces espaces doivent être conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité: choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe...

### **► Aires de stationnement**

- Les aires extérieures de stationnement doivent être conçues et aménagées de manière paysagère.
- Dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

## **ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Le COS est le coefficient qui, appliqué à la superficie de la propriété foncière, détermine la surface constructible maximale de planchers, sous réserve de l'application du règlement de PLU et des servitudes grevant l'utilisation du sol.

---

# **TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

**Ces dispositions s'appliquent en complément des  
« Dispositions communes à l'ensemble des zones »  
présentées au titre 1.**

# ZONE U1

## **ARTICLE U1-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

- Les constructions à destination industrielle, ou d'entrepôts commerciaux
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...),

## **ARTICLE U1-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

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

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

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

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

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

NON REGLEMENTE

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

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

### ▶ **Toute construction nouvelle doit être implantée :**

- A l'alignement de la voie ou de la limite d'emprise publique.
- Dans tous les cas, la continuité du bâti à l'alignement de la voie doit être assurée soit par la construction principale, soit par un mur de clôture implanté en prolongement du bâti.

### ▶ **Des implantations en retrait sont autorisées :**

- En prolongement d'une construction existante ou mitoyenne implantée en retrait de l'alignement.
- En cas de reconstruction sur l'emprise d'un bâtiment ne présentant pas une implantation en limite de voie ou emprise publique (ancien hôtel particulier ou autre), il pourra être autorisé un retrait identique à celui de l'ancienne implantation.
- Pour les parcelles d'angles, dans le cas où le plus grand côté de la parcelle donne sur une rue secondaire, il pourra être autorisé un retrait de la construction par rapport à cette voie secondaire, à condition que la continuité du bâti à l'alignement de la voie soit assurée par un mur.
- Pour les annexes (abri de jardin, piscine, ...) situées à l'arrière d'une construction existante,
- Les piscines seront implantées à 1 mètre de recul minimum des limites, distance comptée à partie du bord du bassin,
- Pour les extensions des constructions existantes.

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

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

### ▶ **Toute construction nouvelle doit être implantée :**

- Sur les limites séparatives latérales.

- Vis-à-vis de la limite séparative arrière : soit sur ladite limite, soit à une distance supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, et toujours supérieure à 3 m.

#### ► Des implantations différentes sont autorisées :

- Sur la limite séparative arrière, en cas de présence d'une construction voisine existante établie sur ladite limite, et à condition que la nouvelle construction s'inscrive dans le gabarit de la construction existante.
- Pour les annexes (abri de jardin, garage, ...) situées à l'arrière d'une construction existante,
- Les piscines seront implantées à 1 mètre de recul minimum des limites, distance comptée à partie du bord du bassin,
- Pour les extensions des constructions existantes.

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

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

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

- NON REGLEMENTE.

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

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

#### ► Hauteur maximale

- La hauteur maximale autorisée est de 10,50 m.

#### **ARTICLE U1-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

#### ► Découpage parcellaire

- En cas de regroupement de parcelles, l'opération nouvelle d'ensemble devra intégrer la lecture du parcellaire ancien qui sera visible en façade sur rue, reprenant et affirmant la rythmique du découpage préexistant.
- En cas de division d'une grande parcelle (+ de 15 m de linéaire de façade sur rue), le volume construit reprendra un rythme apparenté au parcellaire plus étroit situé dans le secteur. Ce rythme sera marqué et nettement affirmé en façade et en toiture.

#### ► Façades

- En règle générale, le traitement des façades devra respecter les matériaux de construction traditionnellement employés, l'ordonnancement des ouvertures, les éléments de décor et/ou de modénature et les teintes contribuant à une bonne intégration du bâtiment dans son paysage environnant.
- Les façades en pans de bois devront être conservées et restaurées, en mettant en valeur la partition de l'ossature et en maintenant apparents les encorbellements ou toute autre partie décorée ou sculptée.
- Les façades en briques foraines devront être enduites afin d'affirmer le caractère décoratif des éléments de modénature en briques (encadrements de baies, bandeaux filants ou corniches moulurés, oculi...)
- Exceptionnellement, et en accord avec l'Architecte des bâtiments de France, les appareillages en briques foraines pourront être rejointoyés et laissés apparents. Les joints en creux ou en relief seront interdits.

#### ► Percements et menuiseries

- Lors des travaux de restauration, les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs proportions d'origine. Les baies anciennes mutilées ou tronquées seront restituées dans leurs proportions d'origine.
- La création de nouvelles ouvertures sur un bâtiment ancien devra respecter l'ordonnancement de la façade et s'inspirer des formes, dimensions et proportions des ouvertures anciennes existantes, ainsi que du matériau et des caractéristiques techniques des menuiseries.

#### ► Clôtures

- En limite d'emprise publique et en bordure de voie, les clôtures devront respecter les caractères architecturaux ou paysagers qui conditionnent l'aspect et l'ambiance du quartier. Une certaine cohérence sera exigée afin de mettre en valeur la continuité de l'espace public.

- Les éléments de clôture existants devront être conservés ou restaurés : les matériaux, la forme et la volumétrie des clôtures d'origine devront être respectés. Le cas échéant, ils serviront de modèles pour les clôtures créées.
- Les clôtures devront respecter la hauteur de la clôture initiale ou celle des clôtures avoisinantes.

#### ► Décors

- Lors des travaux de restauration, les éléments de modénature et jeux de peinture participant au décor des façades devront être conservés dans la mesure où ils sont cohérents avec l'époque du bâtiment et le style d'architecture : encadrements de baies, bandeaux filants, corniches et génoises, oculi...

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

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

- Dans la mesure où la réalisation du projet pourrait entraver le bon fonctionnement de la circulation ou du stationnement public, il pourra être imposé au constructeur la réalisation d'aires de stationnement.

### **ARTICLE U1-13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

### **ARTICLE U1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS ; les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles du règlement.

# ZONE U2

## ARTICLE U2-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

- Les constructions à usage d'activités,
- Les constructions à usage industriel, ou d'entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...),

## ARTICLE U2-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

- Au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, toute opération d'aménagement d'ensemble créant plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat, devra affecter au minimum 30% de cette surface à du logement locatif subventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état, en conformité avec les objectifs de mixité sociale du SCOT.

## ARTICLE U2-3 : ACCES ET VOIRIE

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

## ARTICLE U2-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

## ARTICLE U2-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

NON REGLEMENTE

## ARTICLE U2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

### ► **Toute construction nouvelle doit être implantée :**

- A l'alignement de la voie ou de la limite d'emprise, ou à l'alignement des constructions voisines existantes
- En cas de réalisation de mur de clôture, celui-ci sera édifié en limite d'emprise publique afin de préserver la continuité du bâti le long de la rue ou de l'espace public.
- Des implantations en retrait sont autorisées :
- Pour les annexes (abri de jardin, garage, ...) situées à l'arrière d'une construction existante,
- Les piscines seront implantées à 1 mètre de recul minimum des limites, distance comptée à partie du bord du bassin,
- Pour les extensions des constructions existantes.

## ARTICLE U2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

### ► **Toute construction nouvelle doit être implantée :**

- Contre au moins une limite séparative latérale. En cas de retrait par rapport à une limite, la construction sera implantée à une distance de ladite limite supérieure à la moitié de sa hauteur.
- Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 1 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la piscine.

### **ARTICLE U2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

### **ARTICLE U2-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- NON REGLEMENTE.

### **ARTICLE U2-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

#### ► **Toitures traditionnelles et à pentes supérieures ou égales à 20% :**

- La hauteur maximale autorisée est de 10,50 m.

#### ► **Toitures terrasses et à pentes inférieures à 20% :**

- La hauteur maximale autorisée est de 8,50 m

### **ARTICLE U2-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.



#### ► **Découpage parcellaire**

- En cas de regroupement de parcelles, l'opération nouvelle d'ensemble devra intégrer la lecture du parcellaire ancien qui sera visible en façade sur rue, reprenant et affirmant la rythmique du découpage préexistant.
- En cas de division d'une grande parcelle (+ de 15 m de linéaire de façade sur rue), le volume construit reprendra un rythme apparenté au parcellaire plus étroit situé dans le secteur. Ce rythme sera marqué et nettement affirmé en façade et en toiture.

#### ► **Façades**

- En règle générale, le traitement des façades devra respecter les caractères architecturaux contribuant à une bonne intégration du bâtiment dans son paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.
- Les travaux d'extensions et les constructions nouvelles pourront également exprimer une identité contemporaine, contrastant avec l'aspect traditionnel des constructions existantes ou voisines.
- Les façades en pans de bois existantes devront être conservées et restaurées, en mettant en valeur la partition de l'ossature et en maintenant apparents les encorbellements ou toute autre partie décorée ou sculptée.
- Les façades en briques foraines existantes devront généralement être enduites afin d'affirmer le caractère décoratif des éléments de modénature en briques (encadrements de baies, bandeaux filants ou corniches moulurés, oculi...)
- Seules les façades en briques présentant un appareillage ainsi qu'un jointoiement réguliers et de bonne qualité pourront rester en briques apparentes. Les joints en creux ou en relief seront interdits.
- En cas de maçonneries enduites, l'aspect et la couleur de l'enduit devront être choisis en harmonie avec la couleur de la brique ou de la terre locale, et respecter le nuancier de la ville.

#### ► **Percements et menuiseries**

- Lors des travaux de restauration, les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs proportions d'origine. Les baies anciennes mutilées ou tronquées seront restituées dans leurs proportions d'origine.
- La création de nouvelles ouvertures sur un bâtiment ancien devra respecter l'ordonnancement de la façade et s'inspirer des proportions des ouvertures anciennes existantes.

#### ► **Clôtures**

- En limite d'emprise publique et en bordure de voie, les clôtures devront respecter les caractères architecturaux ou paysagers qui conditionnent l'aspect et l'ambiance du quartier. Une certaine cohérence sera exigée afin de mettre en valeur la continuité de l'espace public.
- Lors des travaux de restauration, les éléments de caractère devront être conservés ou restaurés : les matériaux, la forme et la volumétrie d'origine devront être respectés. Le cas échéant, ils serviront de modèles pour les clôtures créées.

- Les clôtures créées devront respecter la hauteur de la clôture initiale ou celle des clôtures avoisinantes.

► **Décors**

- Lors des travaux de restauration, les éléments de modénature et jeux de peinture participant au décor des façades devront être conservés dans la mesure où ils sont cohérents avec l'époque du bâtiment et le style d'architecture : encadrements de baies, bandeaux filants, corniches et génoises, oculi...

### **ARTICLE U2-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

### **ARTICLE U2-13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

### **ARTICLE U2-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS ; les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles du règlement.

# ZONE U3

## ARTICLE U3-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les constructions à destination agricole
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...),

## ARTICLE U3-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

- Les constructions à destination d'activités artisanales sont autorisées à condition d'être compatibles avec la vie du quartier et d'être intégrées à son architecture et à sa morphologie urbaine.
- Au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, toute opération d'aménagement d'ensemble créant plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat devra affecter au minimum 30% de cette surface à du logement locatif subventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état, en conformité avec les objectifs de mixité sociale du SCOT.

## ARTICLE U3-3 : ACCES ET VOIRIE

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

## ARTICLE U3-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

## ARTICLE U3-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Selon conclusions du Schéma communal d'assainissement.

## ARTICLE U3-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

### ► **Toute construction nouvelle doit être implantée :**

- soit à l'alignement des constructions voisines ou les plus proches
- soit à une distance d'au moins 4 m de l'emprise

### ► **Dans les parties actuellement urbanisées (P.A.U.) , toute construction doit être implantée :**

- A au moins 15 m de l'axe de la route départementale RD 988
- A au moins 10 m de l'axe des autres routes départementales

### ► **Des implantations différentes sont autorisées :**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

## ARTICLE U3-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

### ► **Toute construction nouvelle doit être implantée à moins de 6 m d'une limite séparative latérale**

- Toute construction doit être implantée :

- soit contre la limite, soit à une distance supérieure à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 3 m
- et à une distance maximale de 6 m d'au moins une des limites séparatives

### ► **Des implantations différentes sont autorisées :**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

- Pour les terrains ou lots de superficie inférieure à 600 m<sup>2</sup>, l'implantation contre une limite séparative est obligatoire
- Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 1 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la piscine,
- Les annexes peuvent être implantées librement.

### **ARTICLE U3-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

### **ARTICLE U3-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

- L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 40% de la superficie de la parcelle.

### **ARTICLE U3-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

#### **► Toitures traditionnelles et à pentes supérieures ou égales à 20% :**

- La hauteur maximale autorisée est de 8 m

#### **► Toitures terrasses et à pentes inférieures à 20% :**

- La hauteur maximale autorisée est de 6,50 m

### **ARTICLE U3-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

#### **► Façades**

- En règle générale, le traitement des façades devra respecter les caractères architecturaux contribuant à une bonne intégration du bâtiment dans son paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.
- Les travaux d'extensions et les constructions nouvelles pourront également exprimer une identité contemporaine, contrastant avec l'aspect traditionnel des constructions existantes ou voisines.
- Les façades en pans de bois existantes devront être conservées et restaurées, en mettant en valeur la partition de l'ossature et en maintenant apparents les encorbellements ou toute autre partie décorée ou sculptée.
- Les façades en briques foraines existantes devront généralement être enduites afin d'affirmer le caractère décoratif des éléments de modénature en briques (encadrements de baies, bandeaux filants ou corniches moulurés, oculi...)
- Seules les façades en briques présentant un appareillage ainsi qu'un jointoiement réguliers et de bonne qualité pourront rester en briques apparentes. Les joints en creux ou en relief seront interdits.
- En cas de maçonneries enduites, l'aspect et la couleur de l'enduit devront être choisis en harmonie avec la couleur de la brique ou de la terre locale, et respecter le nuancier de la ville.

#### **► Percements et menuiseries**

- Lors des travaux de restauration, les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs proportions d'origine. Les baies anciennes mutilées ou tronquées seront restituées dans leurs proportions d'origine.
- La création de nouvelles ouvertures sur un bâtiment ancien devra respecter l'ordonnement de la façade.

### ► Clôtures

- La hauteur maximale autorisée est inférieure à 2 m
- En limite d'emprise publique et en bordure de voie, les clôtures devront respecter les caractères architecturaux ou paysagers qui conditionnent l'aspect et l'ambiance du quartier. Une certaine cohérence sera exigée afin de mettre en valeur la continuité de l'espace public.
- Lors des travaux de restauration, les éléments de caractère devront être conservés ou restaurés : les matériaux, la forme et la volumétrie d'origine devront être respectés. Le cas échéant, ils serviront de modèles pour les clôtures créées.
- Les clôtures créées devront respecter la hauteur de la clôture initiale ou celle des clôtures avoisinantes.
- De façon générale, les clôtures créées présenteront un aspect végétal dominant : haie arbustive doublée ou non d'un grillage. Elles seront plantées avec des essences locales.
- Les murs, le cas échéant, auront une hauteur courante comprise entre 60 cm et 1m, et pourront être surmontés d'une grille ou d'un grillage.
- Les ouvrages en métal ou en bois (grilles, grillages, poteaux) seront de préférence de teinte sombre ou moyenne (gris ou vert sombre) de façon à s'intégrer à la végétation.

### ► Décors

- Lors des travaux de restauration, les éléments de modénature et jeux de peinture participant au décor des façades devront être conservés dans la mesure où ils sont cohérents avec l'époque du bâtiment et le style d'architecture : encadrements de baies, bandeaux filants, corniches et génoises, oculi...

### **ARTICLE U3-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

### **ARTICLE U3-13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

### ► Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- Sur tout terrain, une surface au moins égale à 25% de la surface totale doit être maintenue en pleine terre.

### **ARTICLE U3-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Le COS est le coefficient qui, appliqué à la superficie de la propriété foncière, détermine la surface constructible maximale de planchers, sous réserve de l'application du règlement de PLU et des servitudes grevant l'utilisation du sol.

- Le COS en zone U3 est fixé à 0,30.

# ZONE UH

## ARTICLE UH-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage d'activités,
- Les constructions à usage industriel, ou d'entrepôts commerciaux
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...),

## ARTICLE UH-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

- Les constructions à destination principale d'habitat à condition de s'inspirer de l'organisation urbaine traditionnelle du hameau afin de ne pas porter atteinte à son caractère, ni à son paysage naturel ou urbain.
- **Dans le secteur UH1** : Les constructions à destination principale d'habitat à condition de compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation « hameau de Lapeyrière ».

## ARTICLE UH-3 : ACCES ET VOIRIE

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

- **Dans le secteur UH1** : les accès directs sur la RD 14 sont interdits.

## ARTICLE UH-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

### ► **Assainissement**

Eaux usées :

- Les dispositifs d'assainissement non collectif autorisés seront conçus de manière à être raccordables à un réseau collectif futur.
- Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude spécifique.

### ► **Electricité et télécommunications**

## ARTICLE UH-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Conformément à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement mis à jour.

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

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

### ► **Toute construction doit être implantée :**

#### Habitat :

- **Dans le secteur UH** : Toute construction devra être implantée dans une bande de 20 m de profondeur comptée, selon les cas :
  - à partir de la marge de recul indiquée sur les documents graphiques du PLU
  - à partir de la marge de recul éventuellement projetée dans le cadre d'une opération d'ensemble
  - en l'absence de marge de recul particulière, à partir de la voie principale de desserte ou de la limite d'emprise publique
- **Dans le secteur UH1** : Toute construction devra être implantée à une distance supérieure à 6 m des voies.

#### Autres destinations :

- Toute construction devra être implantée soit à l'alignement des constructions

voisines soit à une distance supérieure à 4 m des emprises publiques et des voies.

► **Des implantations différentes sont autorisées :**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

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

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

► **Toute construction doit être implantée :**

- Contre au moins 1 limite séparative.
- Vis-à-vis des autres limites, la construction devra être implantée soit contre la limite, soit à une distance supérieure à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 3 m.
- Les piscines seront implantées à 1 mètre de recul minimum des limites, distance comptée à partie du bord du bassin.

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

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

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

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

- L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 40% de la superficie de la parcelle.

**ARTICLE UH-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

- La hauteur maximale autorisée est de 8 m

**ARTICLE UH-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

► **Découpage parcellaire**

- En cas de regroupement de parcelles, l'opération nouvelle d'ensemble devra intégrer la lecture du parcellaire ancien qui sera visible en façade sur rue, reprenant et affirmant la rythmique du découpage préexistant.
- En cas de division d'une grande parcelle (+ de 15 m de linéaire de façade sur rue), le volume construit reprendra un rythme apparenté au parcellaire plus étroit situé dans le secteur. Ce rythme sera marqué et nettement affirmé en façade et en toiture.

► **Façades**

- En règle générale, le traitement des façades devra respecter les caractères architecturaux contribuant à une bonne intégration du bâtiment dans son paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.
- Les travaux d'extensions et les constructions nouvelles pourront également exprimer une identité contemporaine, contrastant avec l'aspect traditionnel des constructions existantes ou voisines.
- Les façades en pans de bois existantes devront être conservées et restaurées, en mettant en valeur la partition de l'ossature et en maintenant apparents les encorbellements ou toute autre partie décorée ou sculptée.
- Les façades en briques foraines existantes devront généralement être enduites afin d'affirmer le caractère décoratif des éléments de modénature en briques (encadrements de baies, bandeaux filants ou corniches moulurés, oculi...)
- Seules les façades en briques présentant un appareillage ainsi qu'un jointoiement réguliers et de bonne qualité pourront rester en briques apparentes. Les joints en creux ou en relief seront interdits.
- En cas de maçonneries enduites, l'aspect et la couleur de l'enduit devront être choisis en harmonie avec la couleur de la brique ou de la terre locale, et respecter le nuancier de la ville.

► **Percements et menuiseries**

- Lors des travaux de restauration, les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs proportions d'origine. Les baies anciennes mutilées ou tronquées seront restituées dans leurs proportions d'origine.

- La création de nouvelles ouvertures sur un bâtiment ancien devra respecter l'ordonnancement de la façade et s'inspirer des proportions des ouvertures anciennes existantes.

#### ► Clôtures

- En limite d'emprise publique et en bordure de voie, les clôtures devront respecter les caractères architecturaux ou paysagers qui conditionnent l'aspect et l'ambiance du quartier. Une certaine cohérence sera exigée afin de mettre en valeur la continuité de l'espace public.
- Lors des travaux de restauration, les éléments de caractère devront être conservés ou restaurés : les matériaux, la forme et la volumétrie d'origine devront être respectés. Le cas échéant, ils serviront de modèles pour les clôtures créées.
- Les clôtures devront respecter la hauteur de la clôture initiale ou celle des clôtures avoisinantes.
- **Dans le secteur UH1 :**
  - Les clôtures en limite de la RD 14 seront composées d'un mur plein enduit d'une hauteur de 1.80 m,
  - Sur les limites identifiées comme « Lisière végétale à aménager » sur l'orientation d'aménagement et de programmation « hameau de Lapeyrière » feront l'objet d'une plantation de haie d'essences locales mélangées pouvant être doublée par un grillage. Les murs sont interdits.

#### ► Décors

- Lors des travaux de restauration, les éléments de modénature et jeux de peinture participant au décor des façades devront être conservés dans la mesure où ils sont cohérents avec l'époque du bâtiment et le style d'architecture : encadrements de baies, bandeaux filants, corniches et génoises, oculi...

### **ARTICLE UH-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

### **ARTICLE UH-13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

#### ► Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- Sur tout terrain, une surface au moins égale à 25% de la surface totale doit être maintenue en pleine terre.

### **ARTICLE UH-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Le COS est le coefficient qui, appliqué à la superficie de la propriété foncière, détermine la surface constructible maximale de planchers, sous réserve de l'application du règlement de PLU et des servitudes grevant l'utilisation du sol.

- Le COS en zone UH est fixé à 0,20.

# ZONE UX

## ARTICLE UX-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UX-2
- Les dépôts de véhicules
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières

## ARTICLE UX-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation, de type logement de fonction ou gardiennage, sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité. Elles devront être intégrées au volume bâti de l'activité principale et ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher.

## ARTICLE UX-3 : ACCES ET VOIRIE

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

## ARTICLE UX-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### ▶ Assainissement

#### Eaux résiduaires industrielles

- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement pluvial que des effluents pré épurés. La commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

- Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

## ARTICLE UX-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- NON REGLEMENTEE.

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

- L'implantation des constructions devra respecter :
  - un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe de la voie interne de la ZAC
  - un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe de la RD 988

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

- Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à 3 m et au moins égale à la moitié de sa hauteur.

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

Voir l'article correspondant au Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

## ARTICLE UX-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

- L'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

## ARTICLE UX-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

- La hauteur maximale autorisée est de 15 m

### **ARTICLE UX-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **► Architecture**

- Il sera privilégié le recours à des volumes simples et à l'usage des matériaux caractéristiques de l'architecture industrielle.
- Les façades latérales et arrières des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les aires extérieures de stockage non couvertes devront être positionnées à l'arrière des constructions et être dissimulées par un écran végétal.

### **ARTICLE UX-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

- A l'exception des véhicules de livraison, le stationnement des véhicules sera assuré sur le lot, en dehors du domaine public. Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Il sera notamment exigé :
  - Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.
  - Bureaux, commerces et services courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement
  - Etablissements industriels et artisanaux : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels est inférieure à 1 emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UX-13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

#### **► Espaces libres, plantations et espaces verts à créer**

- Sur chaque lot, une superficie d'au moins 15% de la surface du terrain devra être aménagée en espace vert.
- Les aires extérieures de stockage non couvertes devront être dissimulées par un écran végétal.

### **ARTICLE UX-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

- NON REGLEMENTE.

# **TITRE III: DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

**Ces dispositions s'appliquent en complément des  
« Dispositions communes à l'ensemble des zones »  
présentées au titre 1.**

# ZONE AU

## ARTICLE AU-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions nécessaires aux activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à destination industrielle, ou d'entrepôts commerciaux,
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...),
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières

## ARTICLE AU-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### ► Tous secteurs

- Les constructions et les aménagements extérieurs seront réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement du PLU.
- Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la vie du quartier.

### ► Secteurs AU1a, AU1b, AU1c

- Les constructions et les aménagements extérieurs seront réalisés en compatibilité avec la charte architecturale et paysagère de la ZAC du Rivalou
- L'urbanisation des secteurs AU1a, AU1b et AU1c doit obligatoirement intégrer la

production de logements locatifs subventionnés b  
 l'état, telle que définie dans le programme prévisionnel de logements intégré dans le  
 Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la SEM 81<sup>42</sup>.

- Sur l'ensemble des secteurs AU1a, AU1b et AU1c, il sera réalisé à terme au moins 100 logements sociaux, dont au moins 80% répartis sur les secteurs AU1a et AU1b.

### ► Secteur AU1a

- Les constructions à destination d'habitat, de commerces, d'artisanat, de services et de bureaux sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus pour la ZAC et à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement à destination principale d'habitat de plus de 700 m<sup>2</sup> de plancher.

### ► Secteurs AU1b, AU1c

- Les constructions à destination d'habitat, de commerces, d'artisanat, de services et de bureaux sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus pour la ZAC.

### ► Secteur AU2

- Les constructions sont autorisées à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique à usage principal d'habitat, compatible avec l'orientation d'aménagement prévue à cet effet.
- Au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, toute opération d'aménagement d'ensemble créant plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat devra affecter au minimum 40% de cette surface à du logement locatif subventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état, en conformité avec les objectifs de mixité sociale du SCOT.

<sup>2</sup> CRAC 2010: 97 logements sociaux dans les secteurs AU1a et AU1b, 8 logements sociaux dans le secteur AU1c.

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

#### ► **Voirie nouvelle**

- Les voies à double sens ouvertes à la circulation publique auront une largeur minimale de plate-forme de 8 m.
- Les voies à sens unique ouvertes à la circulation publique auront une largeur minimale de plate-forme de 7 m.
- Elles devront respecter les caractéristiques définies par les schémas d'aménagement de principe des Orientations d'aménagement du PLU (schémas d'aménagement de ZAC inclus).

#### ► **Voie en impasse**

- Les voies en impasse de plus de 40 m de longueur comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément.
- Les voies ou portions de voies en impasse seront raccordées par voie piétonne et cyclable au réseau général de desserte, toutes les fois que cela est possible.

#### ► **Voies piétonnes et cyclables**

- La création de circulations douces pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier et celle des équipements publics.

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

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

#### ► **Assainissement**

- Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales :

- Les fossés existants seront préservés, restaurés et entretenus afin de faciliter leur accessibilité et leur entretien. Dans les opérations d'ensemble, il pourra être exigé de compléter le maillage existant.
- Dans le territoire couvert par le PPR « effondrement des berges », les écoulements pluviaux devront être collectés et évacués par des systèmes étanches jusqu'au réseau public le plus proche ou jusqu'en pied de berge. Les systèmes par infiltration et le ruissellement direct sur le versant des berges sont strictement interdits.

#### ► **Collecte des déchets**

- Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets directement accessibles depuis la voie publique.

##### **Constructions individuelles :**

- La collecte des déchets s'effectue sur la voie publique, au porte à porte sauf cas particulier d'inaccessibilité (voie privée, voie ne permettant pas le retournement des véhicules de collecte...).

##### **Opérations d'ensemble (habitat groupé, lotissements, collectifs):**

- Tout projet d'opération d'ensemble devra comporter un local réservé au stockage des containers. Ce dispositif, nécessaire au fonctionnement des services publics, est soumis au seul article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions.
- Ces aménagements seront représentés au plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.

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

NON REGLEMENTE

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

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

### ► Secteurs AU1a et AU1b

#### Habitat :

- Toute construction devra être implantée soit à l'alignement des emprises publiques et des voies, hors chemins piétonniers, soit à une distance supérieure à 4 m.
- En limite de la place centrale, toute construction devra être implantée à l'alignement de l'emprise publique.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions publiques et aux ouvrages d'intérêt collectif.

### ► Secteur AU1c

- Toute construction devra être implantée à :
  - une distance maximale de 6 m des voies principales de desserte,
  - 3 m minimum des autres emprises publiques.
- Des implantations différentes pourront être admises sur présentation d'un plan d'ensemble justifiant les aménagements sur la parcelle en front de rue ou si un parti architectural ou une démarche de qualité environnementale le justifie.

### ► Secteurs AU2

#### Habitat :

- Toute construction devra être implantée dans une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de la voie principale de desserte ou de la limite d'emprise publique, existantes ou en projet.

#### Autres destinations :

- Toute construction devra être implantée soit à l'alignement des constructions voisines soit à une distance supérieure à 4 m des emprises publiques et des voies.

### ► Dans les parties actuellement urbanisées (P.A.U.), toute construction nouvelle doit être implantée :

- A au moins 15 m de l'axe de la route départementale RD 988.
- A au moins 10 m de l'axe des autres routes départementales.

### ► Des implantations différentes sont au

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

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

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

### ► Secteurs AU1a et AU1b

- Toute construction devra être implantée soit contre la limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, et jamais inférieure à 3 m.

### ► Secteur AU1c

- Toute construction devra être implantée soit contre la limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, et jamais inférieure à 2 m.
- Dans les opérations d'ensembles, les constructions seront implantées à une distance de la limite séparative extérieure (limite de l'opération d'ensemble) supérieure à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 2 mètres.

### ► Secteurs AU2

- Toute construction doit être implantée contre au moins une limite séparative latérale. En cas de retrait, la construction sera implantée à une distance de ladite limite supérieure à la moitié de sa hauteur.

### ► Des implantations différentes sont autorisées :

- Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 2 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.

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

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

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

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne peut excéder :

- Secteurs AU2 : 50% de la superficie de la parcelle

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

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

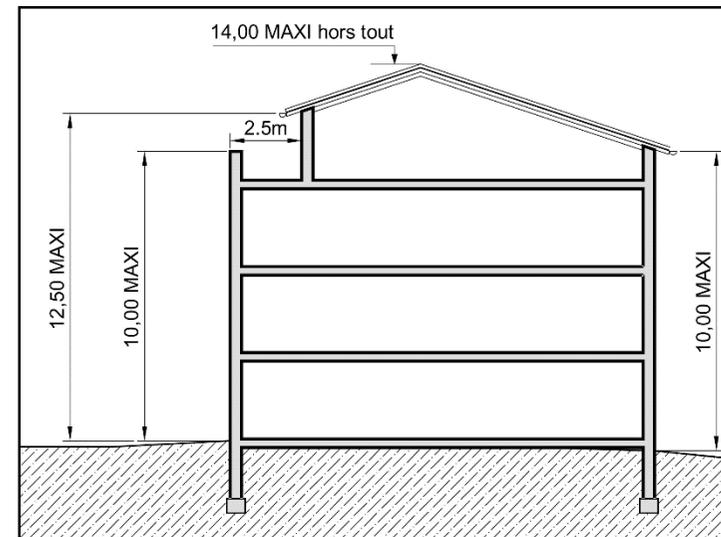
► **Définition de la hauteur maximale**

- La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux.
- La hauteur maximale se mesure au sommet de la construction (faitage, acrotère), tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

► **Hauteurs maximales autorisées**

Secteurs	Hauteur maxi	Nbre maxi d'étages
AU1a, AU1b	14 m	R + 2 + combles
AU1c	10,50 m	R + 1 + combles
AU2	10,50 m	R + 1 + combles

► **Secteurs AU1a et AU1b : les constructions respecteront les règles suivantes :**



- Sur le pourtour de la construction (du pied de la construction à l'égout), la hauteur maximale autorisée en façade est R+2, limitée à 10 m à l'égout.
- En cas de volumes d'étage construits en recul des volumes inférieurs, la hauteur maximale autorisée est limitée à 12,50 m à l'égout, à condition que ledit recul soit supérieur à 2,50 m.

### **ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

#### ► **Clôtures**

- La clôture n'est pas obligatoire
- La hauteur maximale autorisée est inférieure à 2 m
- De façon générale, les clôtures végétales ne nécessitant pas de maçonnerie (haie arbustive doublée ou non d'un grillage) sont recommandées ; elles seront plantées avec des essences locales.
- Les clôtures pourront également être constituées d'un mur dont la hauteur courante sera comprise entre 60 cm et 1m, surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- Les ouvrages métalliques (grilles, grillages, poteaux) seront de préférence de teinte moyenne ou sombre de façon à s'intégrer à la végétation.
- En limite d'emprise publique et en bordure de voie, les clôtures devront respecter les caractères architecturaux et paysagers qui conditionnent l'aspect et l'ambiance du quartier. Une certaine cohérence sera exigée afin de mettre en valeur la continuité de l'espace public.
- En limite séparative, les clôtures présenteront un aspect naturel dominant : haies végétales aux essences diversifiées. La construction de mur plein pourra être autorisée en prolongement du bâti à condition de ne pas dépasser 8m de long et 1,80 m de haut.

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

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

- Dans les secteurs AU1a et AU1b, les parkings devront être ombragés ou plantés d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements en moyenne.
- Dans le secteur AU1c, il pourra être exigé la réalisation d'un stationnement sur la parcelle privée, à l'extérieur de la clôture.

### **ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

#### ► **Espaces libres, plantations**

- Essences végétales : les choix de plantations pourront s'inspirer de la palette végétale jointe à la charte architecturale et paysagère de la ZAC du Rivalou.
- Dans le secteur AU1c, une haie est imposée en fond de parcelle autour de la ferme de Linières en bordure de la zone U3 (voir Schéma d'aménagement de principe)
- Dans le secteur AU2, sur tout terrain, une surface au moins égale à 25% de la surface totale devra être maintenue en pleine terre.

### **ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

Le COS est le coefficient qui, appliqué à la superficie de la propriété foncière, détermine la surface constructible maximale de planchers, sous réserve de l'application du règlement de PLU et des servitudes grevant l'utilisation du sol.

#### ► **COS**

Secteur AU2 : le COS est fixé à 0,30.

#### ► **Surfaces constructibles**

Les surfaces maximales suivantes ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les surfaces de plancher maximales autorisées sont les suivantes :

**Secteur AU1a + AU1b** : 15 000 m<sup>2</sup>

**Secteur AU1c** : 45 000 m<sup>2</sup>

# ZONE AUX

## **ARTICLE AUX-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article AUX-2
- Les dépôts de véhicules
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières

## **ARTICLE AUX-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles ou de commerces, sont autorisées à condition de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les constructions à usage d'habitation, de type logement de fonction ou gardiennage, sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité. Elles devront être intégrées au volume bâti de l'activité principale et ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher.

## **ARTICLE AUX-3 : ACCES ET VOIRIE**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

## **ARTICLE AUX-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **► Assainissement**

#### **Eaux résiduaires industrielles**

- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement pluvial que des effluents pré épurés. La commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.
- Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

## **ARTICLE AUX-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- NON REGLEMENTEE.

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

- L'implantation des constructions devra respecter :
  - un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe de la RD 988
  - un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des autres voies de desserte

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

- Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à 3 m et au moins égale à la moitié de sa hauteur.

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

Voir l'article correspondant au Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

### **ARTICLE AUX-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

### **ARTICLE AUX-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

- La hauteur maximale autorisée est de 15 m

### **ARTICLE AUX-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### ► **Architecture**

- Il sera privilégié le recours à des volumes simples disposés parallèlement ou perpendiculairement entre eux.
- Les façades latérales et arrières des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les aires extérieures de stockage non couvertes devront être positionnées à l'arrière des constructions et être dissimulées par un écran végétal.

### **ARTICLE AUX-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

- Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Il sera notamment exigé :
  - Bureaux, commerces et services courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement

- Etablissements industriels et artisanaux: 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Le nombre d'emplacements peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux industriels est inférieure à 1 emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE AUX-13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

#### ► **Espaces libres, plantations et espaces verts à créer**

- Sur chaque lot, une superficie d'au moins 15% de la surface du terrain devra être aménagée en espace vert.
- Les aires extérieures de stockage non couvertes devront être dissimulées par un écran végétal.

### **ARTICLE AUX-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

- NON REGLEMENTE.

# ZONE AUH

## **ARTICLE AUH-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les constructions à destination d'activités artisanales ou commerciales,
- Les constructions à destination , industrielle, ou d'entrepôts
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières

## **ARTICLE AUH-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitat à condition de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble à usage principal d'habitat inspirée de l'organisation urbaine du hameau.

## **ARTICLE AUH-3 : ACCES ET VOIRIE**

- Les voies nouvelles devront s'intégrer au maillage existant du hameau. Elles devront respecter les caractéristiques définies par les schémas d'aménagement de principe.
- La création de circulations douces pourra être exigée pour assurer la continuité de l'espace public et des cheminements dans le hameau.

## **ARTICLE AUH-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ▶ **Assainissement**

#### Eaux usées :

- Il sera autant que possible réalisé des systèmes d'assainissement groupés.
- Les dispositifs d'assainissement non collectif autorisés seront conçus de manière à être raccordables à un réseau collectif futur.

## **ARTICLE AUH-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Selon conclusions du schéma communal d'assainissement

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

### ▶ **Toute construction doit être implantée :**

#### Habitat :

- Toute construction devra être implantée dans une bande de 20 m de profondeur comptée, selon les cas :
  - Soit à partir de la marge de recul indiquée sur les documents graphiques du PLU
  - Soit à partir de la marge de recul éventuellement projetée dans le cadre d'une opération d'ensemble
  - en l'absence de marge de recul particulière, à partir de la voie principale de desserte ou de la limite d'emprise publique

#### Autres destinations :

- Toute construction devra être implantée soit à l'alignement des constructions voisines soit à une distance supérieure à 4 m des emprises publiques et des voies.

► **Des implantations différentes sont autorisées :**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

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

► **Toute construction doit être implantée :**

- Contre au moins 1 limite séparative.
- Vis-à-vis des autres limites, la construction devra être implantée soit contre la limite, soit à une distance supérieure à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 3 m.

► **Des implantations différentes sont autorisées :**

- Pour permettre la réalisation d'un habitat groupé, inspirée de l'organisation traditionnelle du hameau (espace collectif central, cour commune, patus...).
- Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 2 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.

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

- Sur une même propriété, une distance supérieure à 4 m pourra être imposée entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës.

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

- L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

**ARTICLE AUH-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale autorisée est de 8 m

**ARTICLE AUH-11 : ASPECT EXTERIEUR DE AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

► **Clôtures**

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable. Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux.

- Hauteur maximale H inférieure à 1,80 m
- En limite d'emprise publique et en bordure de voie, les clôtures doivent respecter les caractères architecturaux ou paysagers qui conditionnent l'aspect et l'ambiance du hameau. Une certaine cohérence sera exigée afin de mettre en valeur la continuité de l'espace public.
- De façon générale, les clôtures végétales ne nécessitant pas de maçonnerie (simple haie, doublée ou non d'un grillage) sont recommandées ; elles seront plantées avec des essences locales.
- Les ouvrages métalliques (grilles, grillages, poteaux) seront de préférence de teinte sombre unie de façon à s'intégrer à la végétation.

**ARTICLE AUH-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

**ARTICLE AUH-13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

**Espaces libres, plantations et espaces verts à créer**

- Sur tout terrain, une surface au moins égale à 25% de la surface totale doit être maintenue en pleine terre.

**ARTICLE AUH-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Le COS est le coefficient qui, appliqué à la superficie de la propriété foncière, détermine la surface constructible maximale de planchers, sous réserve de l'application du règlement de PLU et des servitudes grevant l'utilisation du sol.

- Le COS en zone AUH est fixé à 0,25.

# ZONE AU0

*Cette zone n'est pas constructible à l'approbation du PLU. Son ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU ; c'est à cette occasion que seront définies les règles applicables à la zone.*

## **ARTICLE AU0-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception
  - des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  - des travaux d'aménagement et d'extensions des constructions existantes

## **ARTICLE AU0-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Pour les constructions existantes, les travaux d'aménagement, les travaux d'extension et la construction d'annexes sont autorisés à condition de ne pas dépasser dans leur totalité 40% de la surface de plancher existante.
- Au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, toute opération future d'aménagement d'ensemble créant plus de 700 m<sup>2</sup> de plancher destinée à de l'habitat devra affecter au minimum 30% de cette surface à du logement locatif subventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état, en conformité avec les objectifs de mixité sociale du SCOT.

## **ARTICLE AU0-3 : ACCES ET VOIRIE**

SANS OBJET

## **ARTICLE AU0-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

SANS OBJET

## **ARTICLE AU0-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

SANS OBJET

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

- Toute installation ou construction nouvelle doit être implantée :
  - à au moins 15 m de l'axe des routes départementales.
  - à au moins 5 m des autres voies et emprises.

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

- SANS OBJET

## **ARTICLE AU0-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- SANS OBJET

## **ARTICLE AU0-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- SANS OBJET

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

SANS OBJET

## **ARTICLE AU0-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- SANS OBJET

**ARTICLE AU0-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- SANS OBJET

**ARTICLE AU0-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

- SANS OBJET

**ARTICLE AU0-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

- Le C.O.S. autorisé est nul (COS = 0), à l'exception des constructions autorisées à l'article AU0-2.

# TITRE IV: DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

## Ces dispositions s'appliquent en complément des « Dispositions communes à l'ensemble des zones » présentées au titre 1 .

pouvant altérer la nappe phréatique ou compromettre la préservation de la ressource en eau.

## ZONE A

### ARTICLE A-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception :
  - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  - des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, hors secteurs A1, A2, A3
  - des constructions et installations soumises aux conditions particulières listées à l'article A-2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières est interdite à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières listées à l'article A-2.

### ARTICLE A-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- A proximité des ruisseaux Tescou et Rabistau, toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 50 m de l'axe desdits ruisseaux.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières est autorisée au nord de la RD18 à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le caractère naturel des lieux et des paysages, leur fréquentation, et de ne présenter aucun risque

- Zone A, hormis les secteurs A2, A3 :
  - sont autorisés l'aménagement, l'extension des constructions existantes et de leurs annexes, à condition d'être nécessaires à l'exploitation.
  - est autorisé, le changement de destination en habitation, activité artisanale ou hébergement hôtelier, du bâti de caractère repéré sur le plan de zonage par un triangle noir ▲ au titre de l'article L123-3-1 du Code de l'urbanisme, et en compatibilité avec les prescriptions architecturales et paysagères détaillées dans l'inventaire du bâti de caractère <sup>5</sup>.
  - Les travaux d'aménagement et d'extension du bâti existant repéré par une étoile bleue ☆ comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme devront être compatibles avec les prescriptions architecturales et paysagères détaillées dans l'inventaire du bâti de caractère.
  - les travaux de réhabilitation, sans extension, du bâti existant repéré par une étoile noire ⊛ comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L123- 1-5-7° du code de l'urbanisme, devront être compatibles avec les prescriptions architecturales et paysagères détaillées dans l'inventaire du bâti de caractère.
  - l'extension des habitations existantes dans la limite de 40% de la surface de plancher existante, et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (construction principale à usage d'habitation existante et extensions à usage d'habitation)
  - la création d'annexes aux habitations existantes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 60 m<sup>2</sup> pour les bassins de piscines sous réserve d'être implantées en totalité dans un rayon de 20 m maximum autour de la construction principale.

- Dans le secteur **A2**, sont autorisées pour un usage d'habitation non lié à l'activité agricole, et à condition de ne pas compromettre la vocation agricole de la zone :
  - les constructions nouvelles, leurs extensions, et leurs annexes, sans excéder une surface de plancher totale de 180 m<sup>2</sup>.
  - les constructions d'annexes sont autorisées à condition d'être implantées à moins de 20 m de la construction principale.
  - dans les secteurs affectés par un risque connu d'inondation, seules sont autorisées les extensions des constructions existantes, dans la limite de 40% de la surface de plancher existante.
- Dans le secteur **A3**, sont autorisés pour un usage d'activité non liée à l'activité agricole, et à condition de ne pas compromettre la vocation agricole de la zone :
  - les travaux d'aménagement et d'extensions des constructions et installations existantes à usage d'activités.
  - les travaux d'aménagement et d'extension du bâti existant repéré par une étoile bleue  comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme devront être compatibles avec les prescriptions architecturales et paysagères détaillées dans l'inventaire du bâti de caractère <sup>6</sup>.
- Dans le secteur **A6** sont autorisées l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières à condition que toutes les précautions soient prises pour ne pas porter atteinte à la nappe phréatique.

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

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

### **ARTICLE A-4 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

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

NON REGLEMENTE

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

#### **▶ Toute construction doit être implantée :**

- à une distance de l'axe de la RD 988 ou de la RD 999 supérieure à :
  - 25 m pour les bâtiments d'exploitation agricole
  - 75 m pour les constructions à destination d'habitation et les bâtiments publics
- à au moins 15 m de l'axe des autres routes départementales
- à au moins 10 m de l'axe des autres voies

#### **▶ Des implantations différentes sont autorisées :**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

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

#### **▶ Toute construction doit être implantée :**

- soit en limite séparative
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Voir l'article correspondant au Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

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

Dans la zone A pour les parcelles occupées par des logements et dans les secteurs **A2** et **A3**, l'emprise au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder :

- 20 % de la superficie de la parcelle.

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

### ▶ **Constructions à usage d'habitation**

#### Hauteur maximale

- La hauteur maximale autorisée est de 9 m

### ▶ **Autres constructions**

- Hauteur non réglementée

## **ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### ▶ **Clôtures végétales**

- Les haies végétales seront plantées d'essences locales de façon à s'intégrer au paysage rural traditionnel de la commune.

### ▶ **Bâti de caractère et éléments de paysage à préserver**

- En cas de travaux sur un bâtiment repéré sur le plan de zonage comme bâti de caractère autorisé à changer de destination   (triangle noir) ou comme élément de paysage à préserver (étoile noire),  (étoile bleue), le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de conforter la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment. Les travaux autorisés devront être compatibles avec les prescriptions architecturales et paysagères détaillées dans l'inventaire du bâti de caractère <sup>7</sup>.

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

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

## **ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

### ▶ **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

### ▶ **Plantations existantes**

Les haies seront préservées afin de restaurer leur fonction régulatrice dans la gestion des eaux pluviales ainsi que leur qualité environnementale et paysagère.

## **ARTICLE A- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

- il n'est pas fixé de COS dans la zone agricole.

---

# **TITRE V: DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---

**Ces dispositions s'appliquent en complément des  
« Dispositions communes à l'ensemble des zones »  
présentées au titre 1.**

# ZONE N

## ARTICLE N-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception :
  - des occupations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - des constructions, installations, affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation du barrage de soutien d'étiage de Sivens sur le Tescou.
  - des types d'occupation et d'utilisation du sol citées à l'article N-2 ci-après.

## ARTICLE N-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations suivantes sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou au caractère naturel des lieux.

- l'extension des habitations existantes dans la limite de 40% de la surface de plancher existante, et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (construction principale à usage d'habitation existante et extensions à usage d'habitation)
- la création d'annexes aux habitations existantes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 60 m<sup>2</sup> pour les bassins de piscines sous réserve d'être implantées en totalité dans un rayon de 20 m maximum autour de la construction principale.
- Les travaux d'aménagement et d'extension du bâti existant repéré par une étoile bleue  comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme devront être compatibles avec les prescriptions architecturales et paysagères détaillées dans l'inventaire du bâti de caractère.

### ► Dans le secteur N2, pour un usage principal d'habitation :

- les constructions nouvelles, leurs extensions et leurs annexes, sans excéder une surface de plancher totale de 180 m<sup>2</sup>.
- 
- les constructions d'annexes sont autorisées à condition d'être implantées à moins de 20 m de la construction principale.

- Dans les secteurs affectés par un risque co les extensions des constructions existantes, à destination d'habitat, dans la limite de 40% de la surface de plancher existante.

### ► Dans le secteur NL:

- Les habitations légères de loisirs à condition d'être réalisées dans des espaces spécialement aménagés à cet effet.
- Les constructions et aménagements à destination d'équipements sportifs et de loisirs.

### ► Dans le secteur Np:

- Secteur d'entrée de ville (RD988) : les aménagements nécessaires à la mise en valeur de l'entrée de ville et à la réalisation d'aires de stationnements, sans création de surface de plancher.
- Secteur de la maison de la forêt de Sivens : les aménagements et extensions nécessaires au fonctionnement de la maison de la forêt.
- Autres secteurs : les annexes des habitations existantes à l'exception des garages, dans la limite de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher par habitation.

## ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

## ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

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

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

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

### ▶ **Toute construction doit être implantée :**

- à au moins 75 m de l'axe de la RD 988 et de la RD 999 ; cette distance est réduite à 15 m dans les parties actuellement urbanisées (P.A.U.)
- à au moins 15 m de l'axe des autres routes départementales
- à au moins 10 m de l'axe des autres voies de desserte

### ▶ **Des implantations différentes sont autorisées :**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

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

### ▶ **Toute construction doit être implantée :**

- soit en limite séparative
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Voir l'article correspondant au Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

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

L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne peut excéder :

- 20 % de la superficie de la parcelle

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

### ▶ **Constructions à usage d'habitation**

- La hauteur maximale autorisée est de 9 m.

## **ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

### ▶ **Clôtures sur voies et emprises publiques**

- En limite d'emprise publique et en bordure de voie, les clôtures doivent respecter les caractères paysagers du secteur. Une certaine cohérence sera exigée afin de mettre en valeur la continuité de l'espace public.
- De façon générale, les clôtures végétales ne nécessitant pas de maçonnerie (simple haie, doublée ou non d'un grillage) sont recommandées ; elles seront plantées avec des essences locales.
- Les ouvrages métalliques (grilles, grillages, poteaux) seront de préférence de teinte sombre unie de façon à s'intégrer à la végétation.

### ▶ **Bâtiment remarquable repéré comme élément de paysage à préserver**

- En cas de travaux sur un bâtiment repéré sur le plan de zonage comme élément de paysage à préserver (étoile bleue), le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de conforter la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment. Les travaux autorisés devront être compatibles avec les prescriptions architecturales et paysagères détaillées dans l'inventaire du bâti de caractère<sup>93</sup>.

<sup>3</sup> « Inventaire du bâti de caractère de la commune de Lisle-sur-Tarn » joint en annexe du Rapport de présentation du PLU.

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

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

### **ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

#### **Espaces libres, plantations et espaces verts à créer**

- Sur tout terrain, une surface au moins égale à 40% de la surface totale doit être maintenue en pleine terre.

### **ARTICLE N- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

- SANS OBJET.