

Liste des modifications

Elaboration du PLU approuvée le 23/08/2007

règlement initial

Mise à jour du 24/08/2010

plan et tableau des SUP

**Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du PLU approuvée le**

commune de

SAINT THOMAS

PLU



plan local d'urbanisme
département de la Haute Garonne

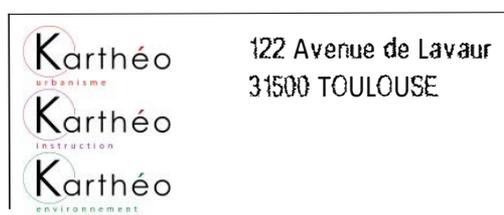
**Déclaration de projet emportant mise
en compatibilité du PLU n°1**

. 4 . 2 .

RÈGLEMENT - Partie écrite -

Approbation

Prescrit le 13 Février 1998
Projet arrêté le : 08 Juin 2006
Mise à l'enquête le : 24 Février 2007
Approbation le : 23 AOÛT 2007



TITRE I

Dispositions générales

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT THOMAS

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- 1- Les articles suivants du Code de l'Urbanisme: L 111.9, L 111.10, L 421.4 (concernant les sursis à statuer) et les articles énumérés à l'article R 111.1. concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du PLU : salubrité publique, risques naturels, bruit, sites, environnement.
- 2- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe n°5.3. et reportées sur les documents graphiques.
- 3- Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la défense nationale.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé:

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

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

-1- Les zones urbaines, sont :

- la zone UA,
- la zone UB, avec un secteur UBa,
- la zone UC, avec un secteur UCa.

-2- Les zones à urbaniser, sont :

- la zone 1AU zone ouverte,
- la zone 2AU zone non ouverte.

-3- Les zones agricoles, sont :

- la zone A .

-4- Les zones naturelles, sont :

- la zone N, répartie sur quatre secteurs : Ne, Nh, Nr et N.
- Et ~~deux~~ trois sous-secteurs Nhr, ~~et~~ Nha et Nei.

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

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

Article 5 - DISPOSITIONS GENERALES -

-1- Reconstruction après sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre autre qu'une inondation est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

-2- Ouvrages publics et d'intérêt collectif :

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

TITRE II

Dispositions applicables aux différentes zones

URBAINES - U -
A URBANISER - AU -
AGRICOLES - A -
NATURELLES ET FORESTIERES -N -

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au village proprement dit, secteur ancien de la commune, à vocation principale d'habitations et de services.

La qualité urbaine et architecturale est à protéger au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme. Le tissu urbain est continu, les constructions implantées à l'alignement des voies sont mitoyennes. Le règlement vise à sauvegarder ce caractère urbain existant.

La qualité architecturale devra être préservée, l'article 11 le prescrit. Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble de cette zone repéré au plan du règlement graphique, pour tout bâti existant (constructions principales, annexes, clôtures), et petit patrimoine (croix, pigeonnier...), au titre de l'article L123-1-7°.

Un site archéologique est recensé par le service régional de l'archéologie, il s'agit du castrum devenu fort. (Un plan est annexé au présent règlement)

SECTION I

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

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole et de stationnement.
2. Les lotissements à usage d'activités.
3. Les installations classées autres que celles visées à l'article UA2-
4. Les terrains de camping ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Le stationnement des caravanes isolées
6. Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnements ouvertes au public.
7. Les dépôts de ferraille.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les antennes de téléphonie mobile.

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

1. Rappels

- 1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 1.2 Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- 1.3 La démolition de quelque bâti que se soit, sur l'ensemble de la zone UA sera soumise à autorisation, au titre de l'article L.123-1-7°.
- 1.4 Tous travaux, installations ou constructions dans le secteur identifié seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie. (cf annexe 4-4 du règlement).

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

- 2.1 Les constructions à usage :

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

à condition :

- qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que des mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (les voies de circulation, réseau eau et incendie) et les autres équipements collectifs.
- 2.2 Les extensions des activités existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles demeurent compatibles avec les milieux environnants.
- 2.3 Les installations classées sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions autorisées.

SECTION II

- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
2. Les caractéristiques des voies nouvelles et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. **Eau potable**
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
2. **Assainissement**
- 2.1 **Eaux usées et eaux vannes**
- 2.1.1 **Traitement**
- 2.1.1.1 Les eaux usées domestiques doivent être recueillies traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire, adapté à la perméabilité du terrain et figurant dans les "Annexes Sanitaires" du présent PLU.
- 2.1.1.2 Uniquement pour la réhabilitation des habitations existantes, de 5 pièces principales au plus, des systèmes différents peuvent être admis, conformément à l'arrêté du 6 mai 1996 modifié le 24 Décembre 2003 relatif à l'assainissement

- non collectif du code de la santé publique.
- 2.1.1.3 Pour l'assainissement des bâtiments autorisés autres que des maisons d'habitations individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière à la charge du demandeur doit être réalisée pour justifier les bases de conception d'implantation de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu du rejet.
- 2.1.2 L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.
- 2.2 **Eaux pluviales.**
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
3. **Electricité - téléphone - télévision -**
- 3.1 **Electricité :**
Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé au moyen de techniques discrètes (souterrain ou sur façades), qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.
- 3.2 **Réseaux de télécommunication :**
Dans la mesure du possible ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et groupements d'habitations la réalisation en souterrain est obligatoire. Les antennes relais ne sont pas autorisées .
- 3.3 **Télévision :**
Les antennes paraboliques seront situées le plus discrètement possible, si elles sont placées sur la toiture, le versant opposé à la rue ou place sera choisi, et sinon dans un triangle d'intégration entre faîtage et cheminée. Elles seront de couleur grise .

Article UA 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

Néant.

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

1. Toute construction nouvelle devra être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies, ou à l'alignement des constructions mitoyennes existantes.
Cependant, les décrochements ou reculs peuvent être admis ou imposés pour permettre soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant, liée à la configuration du tissu urbain, soit pour des raisons de sécurité dans le cas de construction nouvelle édifiée en angle de rue.
2. Toutefois, dans les cas où les conditions d'implantation en retrait seront requises, la matérialisation de l'alignement sera demandée : création d'un mur de clôture de même facture que ceux existants dans le village, voir Article UA11-

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

1. Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, ou de la marge de recul ou des retraits évoqués à l'article UA6, les constructions doivent être implantées pour tous ses niveaux, sur l'une au moins des limites séparatives latérales. La distance d'écartement de l'autre limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.
2. Au delà des 15 mètres évoqués ci-dessus, les constructions nouvelles doivent être implantées par rapport aux limites latérales et de fond de parcelles :
 - soit sur les limites séparatives, à condition que la hauteur sur la limite, mesurée au sommet du bâtiment ne dépasse pas 2,5 mètres, avec 1m pour pignon.
 - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

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

Néant.

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

Article UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Sur une profondeur de 15 mètres par rapport à la rue, la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol naturel ne pourra excéder 7 mètres sous panne sablière, en façade sur rue et comporter seulement R+1.
2. Au delà des 15 mètres, la hauteur maximale sera de 6 mètres sous sablière.

Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.
2. Les toitures doivent être en tuiles de terre cuite, "rondes", et leur pente comprise entre 27 et 35 cm par mètre. Faîtages parallèles à la rue. Si la construction fait une aile en retour, la couverture ne devra pas présenter de pignon en façade sur rue.
3. A l'occasion de tout projet, sera imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain. Dans les cas de rénovation réhabilitation il pourra être exigé de conserver ou rétablir les façades ou éléments dans leur aspect et style primitif.
Les revêtements de façades doivent (matériaux et coloris) être en harmonie avec le bâti traditionnel du village, les teintes criardes sont à proscrire. Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
4. En façades sur rue, place ou tout espace public :
 - Les ouvertures seront plus hautes que larges. Les proportions des portes de garage ou vitrines sont libres.
 - Les volets roulants sont interdits. Les fermetures doivent être de type traditionnel.

5. Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et, les matériaux et caractère du bâti de la rue (ou place). Sur rue, il est demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs des mitoyens : appareillage de briques, barreaudage, claustras. Les parties maçonnées seront traitées sur les deux faces, auront une hauteur maximum de 0,90 mètres et pourront être surmontées de barreaux ou claustras -voir croquis annexés-.
La hauteur maximale admissible pour les clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m sur rue et sur limites latérales.
6. Les projets d'extension, rénovation, surélévation, doivent être en harmonie avec l'architecture existante.

Article UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, et dans le cas de création de logements supplémentaires doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

1. - Constructions à usage d'habitation : 1 place par logement supplémentaire créé.
2. - Constructions à usage locatif aidés par l'Etat : 1 place par logement
3. Autres qu'habitations :
 - Constructions à usage de commerce :
pour les commerces de plus de 100 m² de surface, il est exigé 1 place de stationnement pour le public par 40 m² de surface de plancher hors oeuvre affectée à la vente.
 - Equipements hôteliers : 1 place de stationnement par chambre.
 - Constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par poste de travail.
4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

1. Espaces boisés classés : Néant
2. Plantations existantes
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Dans le cas de bâtiment collectif d'habitations, 20% au moins de la superficie de la parcelle seront réservés en espaces libres, plantations et espaces verts à créer.

SECTION III

- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle constitue les extensions immédiates du village ancien, regroupant le tissu ancien discontinu et le bâti récent à proximité.

Elle se situe le long de l'axe Nord Sud et sur les voies adjacentes perpendiculaires.

Cet axe se développe vers le Nord jusqu'au-delà de la Chapelle au lieu dit Couloumé et vers le Sud après le village jusqu'à Moulias et Berlinguères.

Perpendiculairement à cet axe principal vers l'Est jusqu'au Poutet sur la voie communale n°5.

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

Un secteur UBa est délimité, au lieu dit la Chapelle-Couloumé dans lequel aucun accès supplémentaire sur la départementale 58, ne sera admis.

Au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme, un bâtiment est repéré au plan ; la qualité architecturale est à protéger et à préserver l'article 11 le prescrit, et le permis de démolir s'y applique.

SECTION I

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

Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappel

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

2. Sont interdits :

1. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole, de stationnement.
2. Les lotissements à usage d'activités.
3. Les installations classées autres que celles visées à l'article UB 2.
4. Les terrains de camping ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Le stationnement des caravanes isolées
6. Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnements ouvertes au public.
7. Les dépôts de ferraille
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les antennes de téléphonie mobile.

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

1. Rappels

- 1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 1.2 Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux

articles R.442.1 et suivants du code de l'Urbanisme.

- 1.3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés, dans les alignements d'arbres, figurant au plan, sont soumis à autorisation. Ainsi que les demandes de défrichement.
- 1.4. La démolition du bâti repéré au plan, sera soumise à autorisation, au titre de l'article L.123-1-7°.
2. **Sont notamment admises sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :**
 - 2.1. Les constructions à usage :
 - hôtelier, de restauration, de soins et de repos,
 - de services et de bureaux,
 - de commerce et d'artisanat,
 - d'équipement collectif,à condition :
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que des mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (les voies de circulation, réseau eau et incendie) et les autres équipements collectifs.
 - 2.2. Les extensions des activités existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles demeurent compatibles avec les milieux environnants.
 - 2.3. Les installations classées sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions autorisées.

SECTION II

- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
Dans le secteur UBa aux lieux dits la Chapelle et Couloumé tout accès supplémentaire est interdit sur la RD58.
3. Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et être aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
4. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1 Eaux usées et eaux vannes

2.1.1 Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par le dispositif d'assainissement autonome réglementaire, adapté à la perméabilité du terrain, et figurant dans les "Annexes Sanitaires" du présent P.L.U.

2.1.2 Pour l'assainissement des bâtiments autorisés autres que des maisons d'habitations individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière à la charge du demandeur doit être réalisée pour justifier les bases de conception d'implantation de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu du rejet.

2.1.3 L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les fossés, canaux d'irrigation, et cours d'eau est interdite.

2.2 Eaux pluviales.

2.2.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.2.2 Le rejet des Eaux Pluviales dans les fossés se situera en amont du rejet au fossé des Eaux Usées après leur traitement.

3. Electricité - téléphone - télévision - gaz

3.1 Electricité:

Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé au moyen de techniques discrètes (souterrain ou éventuellement sur façades), qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

3.2 Réseaux de télécommunication:

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

Article UB 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

1. Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale :
à 2500 m².
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - pour les aménagements et extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. n'entraînant pas de logement supplémentaire et dont la surface de terrain est inférieure à celle indiquée au paragraphe 1.
 - pour l'implantation des ouvrages techniques et des constructions à usage d'équipement collectif.
 - pour la construction d'annexes (garages, abris de jardins...) au logement

existant sur une unité présentant des caractéristiques inférieures.

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

1. Pour toutes les voies ou sections de voies, les constructions seront implantées au moins à 5 mètres de l'alignement existant ou projeté.
2. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur. Elles pourront faire l'objet d'agrandissements et d'aménagements avec un recul au moins égal à l'existant à condition qu'il ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
3. Des implantations autres que celles citées ci-dessus, sont possibles dans les lotissements et ensembles d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, lorsque la notification en est expressement faite sur le plan de composition ou dans le règlement de l'opération.

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

1. Sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions seront implantées:
 - soit en limites séparatives,
 - soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) sans jamais être inférieure à 3 mètres.Les constructions en mitoyenneté seront recherchées si ce n'est par la construction principale, par l'implantation d'annexes, afin de marquer la continuité du tissu du village.
2. Au delà des 15 mètres évoqués ci-dessus, les constructions nouvelles doivent être implantées par rapport aux limites latérales et de fonds de parcelles :
 - soit en limite séparative à condition que la hauteur sur la limite, mesurée au sommet du bâtiment ne dépasse pas 2,5 mètres à la sablière, 1m pour pignon.
 - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

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

Néant

Article UB 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

Article UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres sous panne sablière, mesurée au point le plus haut du terrain naturel, au pied de la construction.

Les constructions et les ouvrages publics ne sont pas assujettis à cette règle.

Pour un bâti existant plus haut que ci-dessus, la hauteur des extensions ne dépassera pas la hauteur existante.

Article UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour l'ensemble de la zone

1. Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.
2. Les toitures doivent être en tuiles de terre cuite "rondes", et leur pente comprise entre 27 et 35 cm par mètre.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - pour les vérandas, serres, piscines, dans la mesure où cela ne nuit pas à l'homogénéité des toitures et volumes bâtis environnants,
 - pour parties en terrasses à condition qu'elles ne dépassent pas 20% de l'emprise de la toiture.
3. Les revêtements de façades doivent (matériaux et coloris) être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les teintes criardes sont à proscrire.
Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
4. Dans le cas de rénovation, réhabilitation, extension, devra être respectée l'architecture originelle des bâtiments en particulier ceux repérés au plan au titre de l'article L 123-1-7°
5. Les projets présentant un aspect innovateur intéressant et compatible avec le milieu environnant pourront être autorisés et exclus des règles de cet article. Il sera tenu compte de leur localisation, environnement et perspectives de vues.
6. Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et, les matériaux et caractère du bâti de la rue (ou place). Elles seront constituées de haies végétales, ou d'un mur plein d'une hauteur de 0,90 mètre maximum, surmonté ou non d'un grillage ou de barreaudages, ou de briques et claustras comme au centre du village (voir croquis annexés). La hauteur maximale admissible pour les clôtures ne devra pas dépasser 1,80m. Sur rue, il sera demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou mur des façades mitoyennes.

Article UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies.
Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après:
 - 1.1 Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement à l'intérieur de la parcelle.
 - pour les logements à usage locatifs aidés par l'Etat : 1 place par logement.
 - Dans les lotissements ou groupements d'habitations, un parking visiteur commun sera prévu à raison de 1 place /lot.
 - 1.2. Constructions à usage d'activités :
 - pour les commerces de plus de 100 m² de surface, il est exigé 1 place de stationnement pour le public pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre affecté à la vente.
 - Equipements hôteliers : 1 place de stationnement par chambre.
 - Constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par poste de

travail. En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement de véhicules de livraison et de service.

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

2. Le stationnement, l'arrêt, des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

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

1. Espaces boisés classés

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

2. Alignements d'arbres protégés

Les alignements d'arbres, figurant au Plan de Zonage, sont protégés au titre de l'article L123-1 7°.

3. Plantations existantes

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

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

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés.

Dans les lotissements et ensembles d'habitation, 10% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs d'un seul tenant et seront localisés par rapport aux espaces similaires d'opérations mitoyennes.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

SECTION III

- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le COS est fixé à : 0,10
2. Pour les constructions publiques il n'est pas appliqué de COS.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'îlots de constructions récentes (plus ou moins développés) éloignés du centre du village.

Ils se sont bâtis auprès de centres d'exploitations agricoles, ils sont disséminés sur le territoire constituant un mitage :

- à l'Est, aux lieux dits : les Bichous, en Pistoulet, en Berduquet,
- au Nord-Est : la Marquise, Paguères de la Chutère,
- à l'extrémité Sud de la commune au lieu dit Borde du Bosc.

Egalement au Nord en limite de commune : la plaine du Moulin d'Empeaux, qui éloigné du village, jouxte le village d'Empeaux.

Au titre de l'article L. 123-2 .a° du code de l'urbanisme, il est constitué sur tout le lieu-dit « en Berduquet », ci-dessus cité, un secteur spécifique au lieu dit dénommé UCa dans lequel, dans l'attente de la réalisation de réseaux divers : renforcement du réseau eau potable, infrastructure de recueil des effluents des assainissements autonomes, les constructions sont limitées, où seuls les travaux ayant pour objet « l'adaptation, le changement de destination, la réfection » ou l'extension des constructions existantes et leurs annexes sont autorisées.

SECTION I

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

Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial, de stationnement.
2. Les terrains de camping ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
3. Le stationnement des caravanes isolées.
4. Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. Les dépôts de véhicules, les dépôts de ferraille.
7. Les installations classées autres que celles énoncées dans l'article UC2
8. Dans le secteur UCa, toute construction nouvelle autre que celles énoncées dans l'article UC2.

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

1. Rappels

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

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

- 2.1 Les constructions à usage :
 - hôtelier, de restauration, de soins et de repos,

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

à condition :

- qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que des mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables,

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

2.2 les constructions à usage d'artisanat, de services et bureaux à condition qu'elles accompagnent la construction principale d'habitation. sans nuisances incompatibles avec la vocation principale résidentielle de la zone, bruit, sécurité d'accès.

2.3 Les extensions des activités existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles demeurent compatibles avec les milieux environnants.

2.4 Les installations classées sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions autorisées.

3. **Dans le secteur UCa sont seuls admis :**

Seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet « l'adaptation, le changement de destination, la réfection » ou l'extension des constructions existantes à condition de ne pas créer de logement supplémentaire. La réalisation d'annexes sont autorisés à condition d'être liées aux constructions existantes ou autorisées à la date d'approbation du présent PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
 - 2.1 Dans le quartier d'En Pistoulet l'accès sur la RD53 est interdit si l'unité foncière est riveraine d'autres voies.
 - 2.2 Dans le quartier de la Plaine d'Empeaux lorsque l'unité foncière est riveraine de la RD58 et du chemin rural d'Empeaux, les accès se feront sur ce dernier.
 - 2.3 Pour l'ensemble de la zone, lorsqu'il n'y a pas d'autre possibilité, les sorties sur les départementales seront regroupées au minimum par deux.
3. Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article UC 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1. **Eau potable**
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
2. **Assainissement**
 - 2.1 **Eaux usées et eaux vannes**
 - 2.1.1 Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par le dispositif d'assainissement autonome règlementaire, adapté à la perméabilité du terrain, et figurant dans les "Annexes Sanitaires" du présent P.L.U.
L'évacuation des eaux usées traitées, dans les fossés est autorisée, des dispositifs de contrôle de la qualité des rejets doivent être réalisés selon prescriptions du service de contrôle.
 - 2.1.2 Pour l'assainissement des bâtiments autorisés autres que des maisons d'habitations individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière à la charge du demandeur doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu du rejet.
 - 2.1.3 L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les fossés, canaux d'irrigation, et cours d'eau est interdite.
 - 2.2 **Eaux pluviales.**
 - 2.2.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - 2.2.2 Le rejet au fossé des eaux pluviales se situera en amont du rejet issu du traitement des eaux usées.
3. **Electricité - téléphone - télévision - gaz**
Dans la mesure du possible ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les opérations d'ensemble, (lotissement, ensemble d'habitation, permis groupés), ces réseaux seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Article UC 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

1. Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale :
à 2500 m².
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - pour les aménagements et extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. n'entraînant pas de logement supplémentaire et dont la surface de terrain est inférieure à celle indiquée au paragraphe 1.
 - pour l'implantation des ouvrages techniques et des constructions à usage d'équipement collectif.
 - pour la construction d'annexes (garages, abris de jardins...) au logement existant sur une unité présentant des caractéristiques inférieures.

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

1. Pour toutes les voies ou sections de voies, les constructions seront implantées à 5 mètres minimum de l'alignement existant ou projeté.
2. Des implantations différentes peuvent être admises :
pour les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur et qui pourront faire l'objet d'agrandissements et aménagements avec un recul au moins égal à l'existant à condition qu'il ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
3. Des implantations autres que celles citées ci-dessus, sont possibles dans les lotissements et ensembles d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, lorsque la notification en est expressement faite sur le plan de composition ou dans le règlement de l'opération..

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

1. En limites latérales :
 - 1.1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
 - 1.2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :
 - dans les lotissements édictant des règles particulières pour des raisons d'organisation de l'espace.
 - dans les cas de permis de construire jumelés
 - pour les ouvrages publics d'infrastructure.
2. En limite de zone:
Implantation en mitoyenneté interdite, les constructions seront à $L=H/2$ avec minimum de 3 mètres.
3. En fond de parcelles et bordure des fossés : il sera laissé libre une bande de 4 mètres, pour créer les fossés conformément au plan figurant dans la pièce "annexes sanitaires, "Fossés eaux pluviales".

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

Néant

Article UC 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

Article UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 4,50 mètres sous panne sablière, par rapport au point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction (avant tout mouvement de terrain).
2. Sur un bâti existant plus haut que ci-dessus, la hauteur des extensions ne dépassera pas la hauteur existante.

Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

2. Les toitures doivent être en tuiles de terre cuite "rondes" , et leur pente comprise entre 27 et 35 cm par mètre.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - pour les vérandas, serres , piscines, dans la mesure où cela ne nuit pas à l'homogénéité des toitures et volumes bâtis environnants,
 - pour parties en terrasses à condition qu'elles ne dépassent pas 20% de l'emprise de la toiture.
3. Les revêtements de façades doivent (matériaux et coloris) être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les teintes criardes sont à proscrire.
4. Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
5. Si des clôtures sont réalisées, elles doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et caractère du quartier.
Clôtures sur voie :
 - soit type mur bahut, la hauteur maximum sera de 1,40 m.
 - soit grillage ou fer surmontant ou non un soubassement maçonné, la hauteur maximum totale sera de 1,80 m.En limites extérieures de zones, les clôtures seront végétalisées ou grillagées.
6. Les projets présentant un aspect innovateur intéressant et compatible avec le milieu environnant pourront être autorisés et exclus des règles de cet article. Il sera tenu compte de leur localisation, environnement et perspectives de vues.

Article UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Un emplacement d'arrêt pour manoeuvrer, ouvrir, ou fermer le portail, devra être prévu et se trouvera hors voirie.

Article UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1. **Espaces boisés classés :**
Néant
2. **Autres plantations existantes:**
Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. **Espaces libres.**
Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés.

SECTION III

- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S applicable est de : 0,10.

Ce COS ne s'applique pas aux constructions publiques.

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Située en périphéries immédiates du village, la zone 1AU recouvre des terrains libres réservés par le Plan Local d'Urbanisme pour l'urbanisation future sous forme de lotissements ou opérations d'ensembles.

Elle a vocation d'extension du village, elle pourra donc recevoir habitations, services et activités.

Elle est partiellement équipée. Pour l'ensemble des 2 sites de la zone, compte tenu des réseaux à créer à la charge des aménageurs, du foncier existant, les opérations d'urbanisation ne se feront que dans le cadre d'une opération d'ensemble intéressant le quartier dans sa globalité.

L'organisation de la desserte automobile et la voirie piétonne devront se référer aux "orientations d'aménagements" qui constituent la pièce n° 3 du PLU.

SECTION I

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

Article 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

1. Les constructions isolées.
2. Les constructions à usage industriel, d'entrepot commercial, agricole, de stationnement.
3. Les installations classées autres que celles visées à l'article 1AU 2.
4. Le stationnement des caravanes isolées
5. Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnements ouvertes au public.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les terrains de camping ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
8. Les dépôts de ferrailles
9. Les défrichements et arrachages des alignements d'arbres repérés au plan.

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

1. Rappels

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

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

- 2.1 Les lotissements à usage principal d'habitation et ensembles d'habitations à condition qu'ils soient réalisés :
 - dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant au

- moins la totalité des unités foncières non bâties du secteur,
- respectent les orientations d'aménagement définies dans le PLU. XXXX
- 2.2 Les constructions à usage d'habitation, commerces, bureaux, activités non classées, hôtelier, restauration, soins et repos, d'équipements collectifs, à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre des opérations définies au §2.1 ci-dessus.
- 2.3 Les ouvrages techniques divers s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- 2.4 Les installations classées si elles sont directement liées et nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions autorisées.

SECTION II

- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.
2. Le tracé des voies et les accès doivent se référer aux schémas donnés dans les orientations d'aménagement. Sur la RD58 les sorties individuelles sont interdites, au lieu dit En Palas.
3. Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur les voies publiques ou privées communes.
4. Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
5. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1 Eaux usées et eaux vannes

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par le dispositif d'assainissement réglementaire, adapté à la perméabilité du terrain et figurant dans la pièce "Annexes Sanitaires" du présent PLU.

- 2.1.2 Pour l'assainissement des bâtiments autorisés autres que des maisons d'habitations individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière à la charge du demandeur doit être réalisée pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu du rejet.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les fossés, canaux d'irrigation, et

cours d'eau est interdite.

2.2 Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité - téléphone - télévision - gaz

Ces réseaux seront souterrains.

Article 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

Pour être constructible tout terrain privatif doit avoir une superficie au moins égale à 2500 m².

Cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des ouvrages techniques et des constructions à usage d'équipement collectif.

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

Pour toutes les voies ou sections de voies, les constructions seront implantées à 5 mètres au minimum de l'alignement existant ou projeté.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- dans les lotissements et ensembles d'habitations, uniquement sur les voies intérieures nouvelles en vue de réaliser une composition urbaine particulière et à condition qu'elles soient prévues dans le plan de composition approuvé par l'autorité compétente.

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

1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais être inférieure à 3 mètres.
2. La construction en limite est possible à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,5 m sous sablière non compris un mètre pour pignon (3,5) mesurée sur la limite séparative.
3. Des dispositions différentes peuvent faire l'objet d'un règlement spécifique à l'opération dans le but d'en améliorer la composition urbaine.
4. Les dispositions des paragraphes 2 et 3 ne s'appliquent pas sur les limites extérieures des opérations.

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

Néant

Article 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

Article 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres

sous panne sablière , mesurée au point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction.

Les ouvrages et constructions à usage d'équipement collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

Article 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.
2. Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :
 - 2.1 Les toitures doivent être en tuiles de terre cuite "rondes" , et leur pente comprise entre 27 et 35 cm par mètre.
Ces dispositions ne s'appliquent pas:
 - pour les vérandas, serres , piscines, dans la mesure où cela ne nuit pas à l'homogénéité des toitures et volumes bâtis environnants.
 - pour parties en terrasses à condition qu'elles ne dépassent pas 20% de l'emprise de la toiture.
 - 2.2. Les revêtements de façades doivent (matériaux et coloris) être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les teintes criardes sont à proscrire.
Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
3. Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et caractère du bâti de la rue (ou place) et assurer une continuité d'aspect.
Un règlement proposera une typologie à adopter dans l'opération. A défaut, elles seront constituées : de haie végétale, de clôtures grillagées pouvant avoir 1,80 m de hauteur maximum, ou d'un mur plein de 1,50 m.

Article 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après:
 - 2.1 Constructions à usage d'habitation : en lotissements et ensembles d'habitations : il est exigé deux places de stationnement par logement et des aires de stationnement communes à raison d'une place par logement. Ces places devront se trouver en dehors des emprises de la voirie et le plus près possible de chaque logement.
 - 2.2 Constructions à usage d'activités :
 - Bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre.
 - Constructions à usage de commerce : pour les commerces de plus de 100 m² de surface, il est exigé 1 place de stationnement pour le public pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre affecté à la vente.
 - Equipements hôteliers : 1 place de stationnement par chambre.
 - Constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par poste de travail.

- 2.3 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. Le stationnement, l'arrêt, des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Article 1AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. **Espaces boisés classés**
Néant
2. **Alignements protégés**
les alignements d'arbres repérés au plan sont protégés au titre de l'article L.123-1 7°
3. **Autres plantations existantes**
Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
4. **Espaces libres, plantations et espaces verts à créer.**
- 4.1 Sur chaque unité foncière, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin engazonné et planté à raison d'un arbre par 500 m² de terrain.
- 4.2 Dans les lotissements et ensembles d'habitations 10% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs .
L'emplacement de ces espaces libres sera déterminé en fonction de l'importance de l'opération et de l'aménagement global du secteur et du tissu urbain communal.
- 4.3 Les aires de stationnement publiques et privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement

SECTION III

- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,10.

Pour les constructions publiques, il n'est pas fixé de COS.

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'un ensemble de zones non bâties, situées en périphéries immédiates du centre ancien, agricoles. Aux lieux dits : Camparo, Berlinguères, Las Martres.

Ainsi qu'une zone moins importante, située au centre d'un quartier existant à En Pistoulet. Ces zones sont destinées par leurs situations à être urbanisées à moyen et long terme. Elles sont peu ou pas équipées. Inconstructibles dans l'immédiat, le coefficient d'occupation des sols est nul.

L'ouverture à l'urbanisation ne se fera que par quartiers successifs afin de prendre en compte à la fois la capacité d'accueil des équipements publics (école) et un rythme modéré de l'urbanisation. Ainsi qu'une desserte suffisante des réseaux divers. Ces ouvertures nécessiteront au préalable une modification du PLU.

Toutefois ces futurs quartiers devront présenter un aménagement global du secteur. Les projets présentés devront respecter des impératifs de desserte et de liaisons entre eux et avec les quartiers préexistants et à venir afin d'aboutir à un aménagement global cohérent. Un schéma de voirie donne les liaisons souhaitées, ce plan figure dans les schémas d'orientations d'aménagements.

SECTION I

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

Article 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- le stationnement des caravanes isolées.

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

1. **Rappels**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

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

SECTION II

- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 3 à Article 2AU 12 :

N é a n t

Article 2AU13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1. **Espaces boisés classés**
Néant
2. **Autres plantations existantes**
Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. **Espaces libres, plantations et espaces verts à créer.**
Les espaces libres doivent être entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

SECTION III

- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

C.O.S = 0.

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone naturelle correspond au territoire agricole de la commune. Elle constitue un espace naturel à vocation agricole qu'il convient de protéger.

Une importante partie de ce territoire à l'Est de la RD 58, est équipée d'un réseau d'irrigation branché sur la retenue d'eau se trouvant sur la commune de Sainte Foy de Peyrolières. A ce titre elle doit être préservée, les surfaces concernées sont indiquées dans un document annexé.

Des bâtiments anciens agricoles, représentant un patrimoine architectural de qualité, contribuent à l'identité paysagère de St Thomas. Ils sont repérés sur le document graphique du règlement, au titre de l'article L123.1-7°, et pour lesquels des dispositions particulières sont prévues.

SECTION I

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

Article A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappel

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

2. Sont interdits

Les constructions et utilisations du sol non mentionnés à l'article A2 sont interdites et notamment :

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation et d'activités autres que celles visées à l'article A2.
- 2.2 Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, de stationnement.
- 2.3 Les terrains de camping ou de caravanning non liés aux activités admises à l'article A2.
- 2.4 Le stationnement des caravanes isolées.
- 2.5 Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et stationnement ouverts au public.
- 2.6 L'exploitation de carrières .
- 2.7 Les dépôts de véhicules et de ferraille.

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

1. Rappels

- 1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 1.2 Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- 1.3 Les démolitions de constructions repérées d'une étoile au plan de zonage sont soumises au permis de démolir au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme.

- 1.4 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, haies, classés, dans les alignements d'arbres, figurant au plan de zonage.
2. **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**
 - 2.1 Les constructions et extensions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées à l'activité agricole de la zone.
 - 2.2 Les constructions et extensions à usage d'activités, si elles sont directement liées et nécessaires à l'agriculture.
 - 2.3 Les occupations et utilisations du sol ainsi que des constructions nouvelles à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités de loisirs équestres existantes à la date d'approbation du PLU, qu'elles soient situées à proximité des installations existantes pour former des ensembles bâtis, et, sous réserve de la suffisance des équipements publics.
 - 2.4. Au titre de l'article L 123-3.1 du code de l'urbanisme, est autorisé le changement de destination à usage d'habitation, de restauration, d'hôtellerie, d'artisanat, bureaux et services des anciens bâtiments de ferme présentant un intérêt architectural ou patrimonial, qui sont repérés au document graphique, à condition :
 - que ce changement ne compromette pas l'exploitation agricole,
 - que soit préservé le caractère architectural, et ainsi sauvegardé le patrimoine de la commune,
 - que les équipements publics et les réseaux les desservant soient suffisants.
 - 2.5 Les installations classées si elles sont directement liées et nécessaires aux constructions autorisées.
 - 2.6 Les ouvrages techniques divers s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services et équipements collectifs.
 - 2.7 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux activités agricoles s'exerçant sur la zone, ou à des aménagements d'infrastructures publiques.
3. Dans la partie Est du territoire agricole, concernée par le périmètre d'irrigation, les constructions ou extensions devront respecter les canalisations d'irrigation dont le plan est donné en annexe n° 5.

SECTION II

- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. **Accès**

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
2. Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent, être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre

l'incendie et de la protection civile.

Article A 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

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

2. Assainissement

Eaux usées et eaux vannes

2.1 Les eaux usées domestiques, sanitaires et eaux vannes doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome règlementaire adapté à la perméabilité du terrain et figurant dans les "Annexes sanitaires : assainissement autonome", conformément au Schéma Communal d'Assainissement.

2.2 En l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et pour des activités autorisées dans le cadre de changements d'affectation de bâtiments agricoles, une expertise géologique déterminera suivant la nature et l'importance du projet, le type d'assainissement autonome à mettre en place ainsi que la superficie du terrain nécessaire à l'évacuation des effluents.

2.3 L'évacuation des eaux usées issues des activités autorisées devront faire l'objet d'une étude d'assainissement particulière.

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

3. Eaux pluviales.

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

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

Article A 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

L'unité foncière doit avoir une surface minimum compatible avec les exigences du traitement des eaux usées et présenter des caractéristiques permettant sa mise n œuvre : perméabilité, nappe phréatique, pente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement, la restauration et l'extension des bâtiments existants n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

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

1. En bordure des voies toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de:

- 15 mètres de l'axe des routes départementales
- 7 mètres de l'axe des autres voies.

2. Ces règles ne sont pas applicables à l'extension des bâtiments existants lorsque celle-ci n'a pas pour conséquence de réduire le recul existant.

3. Les ouvrages techniques nécessaires à la construction des ouvrages publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

1. Toute construction nouvelle autre que les ouvrages publics d'infrastructure doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Toutefois les constructions abritant des installations classées autorisées doivent être implantées à 10 mètres minimum des limites de l'unité foncière.

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

Néant

Article A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

Article A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. En cas d'extension, devra être respectée l'architecture originelle des bâtiments, en particulier dans les ensembles de qualité et repérés au plan .
2. Sont notamment interdites les constructions d'architecture typique étrangère à la région.
3. Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
4. Clôtures
Dans le cas où elles sont prévues, elles seront constituées soit par des haies vives, soit par des grillages.

Article A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

1. **Espaces boisés classés**
Les espaces boisés classés, figurant au Plan de Zonage, sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L130.1,R130.1 et suivants.
2. **Alignements d'arbres protégés**
Les alignements d'arbres, figurant au Plan de Zonage, sont protégés au titre de l'article L.123-1 7°
3. **Autres plantations existantes**
Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III

- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) maximum autorisée est de 200m² pour les constructions repérées au titre de l'article L 123-1-7°, et dont le changement de destination est autorisé.

Pour les autres constructions admises, le COS n'est pas réglementé.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à différents espaces naturels et forestiers, sur la commune de St Thomas qu'il convient de protéger.

Plusieurs secteurs sont à distinguer :

- Ne couvre le lac de St Thomas et des terrains attenants au lieu dit "Barrat". Ainsi que d'autres terrains communaux situés en limite Est de la commune au lieu dit "Bedats", et au Sud du territoire en lisière du lieu dit "Borde du Bosc". Ce secteur a une vocation de loisirs, de sports et culture et d'équipements d'intérêt intercommunal. Les occupations, et constructions liées à ces activités sont les seules autorisées. **Un indice Ne -i- est ajouté, pour les occupations et constructions liées à des équipements d'intérêt public et collectif (habitat inclusif).**

- Nh correspond à un pastillage du bâti existant non agricole et situé dans la zone agricole, disséminé sur le territoire communal. Ce zonage Nh permettra une évolution limitée des constructions.

Dans la partie Est du territoire, un indice -a- est ajouté Nh-a, lorsque la construction est située dans le périmètre des terres agricoles irriguées, ou lorsque le terrain est traversé par le réseau d'irrigation.

- Un secteur Nr est repéré sur le plan, à l'Ouest du village, où des phénomènes d'affaissement sont survenus et signalés par les élus, aucune installation n'y sera autorisée. Un sous secteur Nh-r indique les constructions existantes.

- La zone restante classée N couvre deux sites : une plantation importante au lieu dit « Borde du Bosc » et, les coteaux boisés au Nord du village. Ces sites ont un impact paysager important sur la commune et sont d'intérêt faunistique et floristique.

SECTION I

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

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappels :

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

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et notamment :

- 2.1 Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, agricole, de stationnement ainsi que les constructions incompatibles avec le caractère de la zone.
- 2.2 Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article N2.
- 2.3 Les caravanes isolées.
- 2.4 Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes, les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 2.5 Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et stationnement ouverts au public ceux mentionnés à l'Article N2.
- 2.6 Les installations classées autres que celles visées à l'article N2.
- 2.7 L'ouverture et l'exploitation des carrières.

3. Dans le secteur Nr :

zone d'instabilité des sols, toute construction nouvelle est interdite.

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

1. **Rappels**

- 1.1 L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- 1.2 Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1
- 1.3 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés, haies, classés sont soumis à autorisation en application de l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

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

2.1 - Sur Nh :

L'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition que l'agrandissement n'excède pas 30% de la surface hors oeuvre nette existante.

La création d'annexes (locaux non affectés au logement - et non contigus au bâtiment d'habitation) à condition : qu'elles soient liées à des habitations existantes à la date d'approbation du P.L.U., qu'elles soient sur la même unité foncière que la construction principale, implantées à proximité de la maison existante et qu'elles s'intègrent au milieu naturel de la zone.

- Pour les sous-secteurs Nh-a les constructions ou extensions devront respecter les canalisations d'irrigation dont le plan est donné en annexe n° 5.

2.2 - Sur Ne, à condition qu'elles s'intègrent au milieu naturel de la zone :

Les constructions à usage d'équipement collectif, ainsi que les ouvrages et installations à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités de sports, loisirs et culture. Les constructions et installations à vocation de déchetterie à condition qu'elles soient à vocation intercommunale.

Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.

Pour le sous-secteur Ne, les constructions, ouvrages et équipements collectifs nécessaires aux établissements sociaux ou médico-sociaux.

2.3 Les affouillements et exhaussements liés à des ouvrages publics d'infrastructure sur l'ensemble de la zone, et liés aux opérations autorisées dans le secteur Ne.

SECTION II

- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Article N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. **Eau potable**

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

2. **Assainissement**

2.1 **Eaux usées:**

- 2.1.1 Les eaux usées domestiques, sanitaires et eaux vannes doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire adapté à la perméabilité du terrain et figurant dans les "Annexes sanitaires : assainissement autonome" conformément au Schéma d'Assainissement Communal.
- 2.1.2 En l'absence de carte d'aptitude des sols et pour l'évacuation des eaux usées issues des activités autorisées une expertise géologique déterminera, suivant la nature et l'importance du projet, le type d'assainissement autonome à mettre en place ainsi que la superficie du terrain nécessaire à l'évacuation des effluents.
- 2.1.3 L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.
- 2.2 **Eaux pluviales :**
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.
En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

Non réglementé.

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

1. Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul par rapport à l'axe de la chaussée au moins égale à :
 - 15 mètres pour les routes départementales
 - 10 mètres pour les autres voies.
2. D'autres implantations sont possibles :
 - Dans le secteur Nh l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, pourra se faire avec une marge de recul au moins égale à celle du bâtiment d'origine.
 - Dans le sous-secteur Nei, les constructions devront être implantées avec une marge de recul par rapport à l'axe de la chaussée au moins égale à 5 mètres quel que soit le type de routes.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions avec un minimum de 3 mètres.

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

Néant.

Article N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol maximum autorisée est de 0.10. Sur le reste de la zone cet article n'est pas réglementé.

Dans le sous-secteur Nei, l'emprise au sol maximum autorisée est de 20 %.

Article N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Extension surélévation de constructions à usage d'habitation :
La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ne doit pas

- dépasser 4,50 mètres sous sablière.
2. Dans le cas de bâtiments existants, d'une hauteur supérieure à celle du paragraphe 1 ci-dessus, la hauteur maximale des aménagements et agrandissements autorisés sera la hauteur de l'immeuble préexistant.
 3. Secteur Ne : les constructions et équipements à usage d'équipement public ne sont pas assujettis à cette règle.
 4. **Sous-secteur Nei : la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ne doit pas dépasser 6 mètres au faitage.**

Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où elles sont prévues, elles seront constituées par des haies vives, ou par des grillages. **qui devront préserver le passage de la petite faune et permettre leur intégration dans l'environnement.**

Article N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

1. Espaces boisés classés :
Les espaces boisés figurant au plan de zonage, sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L 130.1, R 130.1 et suivants.
2. Espaces libres- Plantations :
 - 2.1 La végétation existante sera maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.
 - 2.2 Dans les secteurs Ne et Nei, 20% au moins de l'unité foncière sera traité en espace vert aménagé, **espace de pleine terre.**

SECTION III

- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour le secteur Nh ni pour les constructions à usage d'équipements collectifs.