

DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

Commune de Mirepoix sur Tarn

1ERE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

2 – Règlement Local d'urbanisme

TITRE I: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone U1 correspond à l'urbanisation ancienne qui s'est implantée:

- Contre la rivière du Tarn : c'est le centre du village, un lieu de mixité, qui rassemble les principaux espaces publics et quelques commerces et services. La construction d'un habitat groupé d'une certaine densité y est autorisée. Ce secteur est presque totalement urbanisé.
- De part et d'autre du ruisseau du Lauzat : c'est le secteur le plus ancien ayant un caractère rural et un habitat moins dense (secteur U1a)

La zone est concernée par un PPRI. (cf. Documents des servitudes d'utilités publiques).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

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

- Les constructions liées aux activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage artisanal,
- Les constructions à usage d'entrepôts industriels et 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 installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les carrières.

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

- Les installations classées liées ou nécessaires à la vie de la commune ou du quartier.
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les sous-sols sont interdits; les remblais doivent être strictement limités à ceux nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.

SECTION II ; CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1-3 : 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 fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

▪ **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.

▪ **Voie en impasse**

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manoeuvrer.

▪ **Pistes cyclables, cheminements piétonniers**

L'ouverture de pistes cyclables ou de cheminements piétonniers pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Ces pistes et cheminements seront réalisés en cohérence avec les schémas l'aménagement de principe annexés aux « orientations d'aménagement » du PLU.

ARTICLE U1-4 : 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**

Eaux usées :

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans l'attente ou en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Le dispositif de traitement doit être conforme à la réglementation en vigueur et sera défini selon la *Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement non collectif* jointe en *Annexe*. Le dispositif l'assainissement non collectif doit être conçu de façon à être déconnecté facilement pour être raccordé au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

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 sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

▪ Réseaux divers

Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés), l'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie et, dans la mesure du possible, le remplacement des lignes électriques existantes, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U1-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune surface minimale n'est requise pour les terrains desservis par le réseau collectif l'assainissement des eaux usées.

Pour les constructions nécessitant la mise place d'un dispositif d'assainissement non collectif défini selon la, la superficie minimale du terrain exigée devra être conforme aux dispositions de la *Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement non collectif* jointe en *Annexe*.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions ou aménagements des constructions existantes, ni aux reconstructions équivalentes à une construction détruite par un sinistre à condition qu'il n'y ait pas création de logement.

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

Toute construction doit être édifiée :

Secteur U1, U1a:

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées
- soit à l'alignement des constructions existantes.

Secteur U1a, Chemin des Vignes :

- à au moins 10 mètres et au plus 50 m de l'alignement du chemin des Vignes.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour des raisons de composition urbaine : l'implantation à l'alignement des constructions voisines pourra être imposé,
- 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,
- en cas d'extension d'une construction existante : il pourra être exigé un recul au moins égal à celui du bâtiment existant,
- pour l'aménagement des annexes (garage, abri de jardin...) : il pourra être autorisé un recul au moins égal à 5m,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif.

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

- Secteur U1: toute construction doit être édifée sur au moins une limite séparative latérale. Lorsqu'une construction n'est pas édifée sur la seconde limite séparative, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

- Secteur U1a, toute construction doit être édifée :

- Soit en limite séparative latérale,

- Soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m

- Au Chemin des Vignes (lieu-dit des Bourgarels), à une distance au moins égale à sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif.

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

Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à 3 m.

Il est rappelé que la contiguïté entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément isolé comme un arc, une poutre, un linteau, (...) mais doit correspondre à une réelle mitoyenneté des volumes.

ARTICLE U1-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE U1-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale autorisée:

zone **U**: H = 8,5 m ; secteur **U1a** : H = 7 m

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade, à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur du bâtiment existant.

Lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages publics et les installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en oeuvre.

L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage.

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

▪ **Façades**

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

Il sera privilégié l'application grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable si possible d'origine locale.

Sont à proscrire :

- toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages)
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région

▪ **Toitures**

Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 %. La couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.

Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades sauf pour les pignons ou les façades situées en limite séparative latérale ou en fond de parcelles, ainsi que dans le cas de réalisation de corniches.

Les surélévations et les extensions doivent être réalisées avec des matériaux et des pentes et débords de toiture identiques à ceux des bâtiments existants.

▪ **Clôtures**

En bordure de voie, les clôtures seront constituées d'un mur plein, ou d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 m surmonté d'une grille.

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un mur plein, ou d'un grillage, ou d'un mur bahut surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80m et seront autant que possible doublées d'une haie végétale réalisée avec les essences locales.

Les murs bahut seront enduits en accord avec les clôtures avoisinantes ; les grillages et les poteaux métalliques seront de teinte sombre unie.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte) sont interdites.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité, en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

En zone inondable, les clôtures pourront être doublées d'une haie arbustive dont la hauteur n'excèdera pas 2 m.

ARTICLE U1-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé 1 place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité, le constructeur peut être autorisé à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation financière destinée à la création de parkings publics conformément aux dispositions du code de l'urbanisme en vigueur.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, par référence aux normes en vigueur.

ARTICLE U1-13 : 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 soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

▪ Plantations existantes

Les plantations existantes de qualité seront autant que possible conservées. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées, sur la même unité foncière, par des plantations équivalentes aux plantations d'origine.

▪ Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

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

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- Non règlementé : pour les terrains raccordés au réseau collectif d'assainissement.
- 0.12 pour les terrains non raccordés au réseau collectif d'assainissement.

ZONE U2

La zone U2 est une zone résidentielle de densité moyenne à faible. Elle concerne :

- les secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement,
- les secteurs où le niveau d'équipement existant (actuel ou prévu à court terme) permet l'urbanisation sans que la délivrance des autorisations soit soumise à la réalisation d'un aménagement d'ensemble particulier.

La zone est concernée par un PPRI. (cf. Documents des servitudes d'utilités publiques).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

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

- Les constructions liées aux activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôts industriels et 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 installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de Véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les carrières.

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

Les installations classées liées ou nécessaires à la vie de la commune ou du quartier.

La reconstruction ou le changement de destination des constructions existantes à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2-3 : 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 fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

▪ **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. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et desservant plus de trois lots doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 8 m et une largeur de chaussée de 5 m.

▪ **Voie en impasse**

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manoeuvrer.

Les impasses dont la longueur excède 50 m doivent avoir la possibilité de se raccorder aux voies existantes ou futures.

▪ **Pistes cyclables, cheminements piétonniers**

L'ouverture de pistes cyclables ou de cheminements piétonniers pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Ces pistes et cheminements seront réalisés en cohérence avec les schémas d'aménagement de principe annexés aux « orientations d'aménagement » du PLU.

ARTICLE U2-4 : 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**

Eaux usées :

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans l'attente ou en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Le dispositif de traitement doit être conforme à la réglementation en vigueur et sera défini selon la *Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement non collectif* jointe en *Annexe*. Le dispositif d'assainissement non collectif doit être conçu de façon à être déconnecté facilement pour être raccordé au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que les maisons individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et l'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, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Réseaux divers

Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés), l'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie et, dans la mesure du possible, le remplacement des lignes électriques existantes, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U2-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune surface minimale n'est requise pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Pour les constructions nécessitant la mise place d'un dispositif d'assainissement non collectif défini selon la, la superficie minimale du terrain exigée devra être conforme aux dispositions de la *Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement non collectif* jointe en *Annexe*.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions ou aménagements des constructions existantes, ni aux reconstructions équivalentes à une construction détruite par un sinistre à condition qu'il n'y ait pas création de logement.

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

Toute construction doit être édifiée à au moins 5 m de l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour des raisons de composition urbaine : l'implantation à l'alignement des constructions voisines pourra être imposé,
- 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
- en cas d'extension d'une construction existante : il pourra être exigé un recul au moins égal à celui du bâtiment existant,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif.

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

Toute construction doit être édifiée :

- soit sur 1 limite séparative latérale, sous réserve que sa hauteur ne dépasse pas 3 m et que la longueur cumulée de la construction sur un coté de la parcelle n'excède pas 8 m.

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

Dans le cas d'une opération d'ensemble (habitat groupé, lotissement, collectif), les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives internes de l'opération.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif.

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

Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à 3 m.

Il est rappelé que la contiguïté entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément isolé comme un arc, une poutre, un linteau, (...) mais doit correspondre à une réelle mitoyenneté des volumes.

ARTICLE U2-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

- 30% pour les constructions à usage d'habitat,
- 40% pour les bâtiments à usage d'activité.

ARTICLE U2-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale autorisée = 7,5 m

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade, à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur du bâtiment existant.

Lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en oeuvre.

L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage.

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

• Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.

Il sera privilégié l'application, grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable de teinte claire, si possible d'origine locale.

Sont à proscrire :

- toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages...)
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région

▪ Toitures

Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 %. La couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.

Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades sauf pour les pignons ou les façades situées en limite séparative latérale ou en fond de parcelles, ainsi que dans le cas de réalisation de corniches.

Les surélévations et les extensions, doivent être réalisées avec des matériaux et des pentes et débords de toiture identiques à ceux des bâtiments existants.

- Les toitures terrasses sont autorisées ponctuellement et à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement avec des toitures traditionnelles.

▪ Clôtures

En bordure de voie, les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 m surmonté d'une grille ou d'un grillage.

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un grillage, ou d'un mur bahut surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80m et seront autant que possible doublées d'une haie végétale réalisée avec les essences locales.

Les murs bahut seront enduits en accord avec les clôtures avoisinantes; les grillages avec leurs poteaux métalliques seront de couleur sombre.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité, en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Les dépôts et stockages seront masqués par une haie végétale pluristratifiée avec un étage arbustif à feuille persistante.

En zone inondable, les clôtures pourront être doublées d'une haie arbustive dont la hauteur n'excèdera pas 2 m.

ARTICLE U2-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, par référence aux normes en vigueur.

▪ Habitations

- 1 place de stationnement obligatoire par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.

- dans le cadre d'opérations d'ensemble (collectif, lotissement, permis groupés...), des parcs de stationnement supplémentaires ouverts au public sont exigés à raison d'au moins 2 places par tranche de 5 logements.

▪ Autres constructions

- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces,

- 1 place de stationnement par 40 m² de SHON pour les bureaux,

- 1 place de stationnement pour 4 places de restaurant.

- 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel
- Pour les locaux artisanaux :
- 1 place de stationnement par 40 m² de SHON à usage de bureau
 - 1 place de stationnement par 80 m² de SHOB à usage artisanal

ARTICLE U2-13 : 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 soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

▪ Plantations existantes

Les plantations existantes de qualité seront autant que possible conservées. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées, sur la même unité foncière, par des plantations équivalentes aux plantations d'origine.

▪ Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 25 % au moins de la surface doivent être traités en jardin et comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Dans le cas de lotissement, logements collectifs, habitat groupé, il sera créé un espace vert collectif :

- d'une superficie totale comptabilisant au moins 50 m² par lot ou logement aménagé si possible d'un seul tenant,
- en cas de morcellement, divisé en espaces jamais inférieurs à 500 m².

Ces espaces seront plantés, arborés et équipés en tant qu'espaces d'agrément ou de jeux. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m².

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

En cas d'occupation à usage d'activités, une haie sera obligatoirement plantée au droit des limites séparatives avec les zones à vocation d'habitat. Cette haie mêlera des essences locales, sur plusieurs étages (arbres de haut jet, cépées, buissonnants) afin de procurer un écran visuel efficace et de qualité paysagère.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le COS est fixé à :

- **0,40** pour les terrains raccordés au réseau collectif d'assainissement.
- **0.12** pour les terrains non raccordés au réseau collectif d'assainissement.

Pour les lotissements et ensembles d'habitations, le COS est applicable à la totalité de l'unité foncière de l'opération. La répartition des surfaces de planchers attribuées à chaque lot devra figurer dans les pièces contractuelles du dossier.

Rappel : En application de l'article L127-1 du code de l'urbanisme favorisant la diversité de l'habitat, le Conseil Municipal peut, par simple délibération, majorer la valeur du COS de 20 % pour soutenir la réalisation de logements sociaux.

TITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ZONE AU

C'est une zone à urbaniser destinée à recevoir l'urbanisation sous forme organisée et qui confortera celle existante. Cette zone se compose de 3 secteurs:

- le secteur AUa à vocation principale d'habitat, avec 3 lots ou 3 logements minimum par opération,
- le secteur AUb à vocation principale d'habitat, dont l'urbanisation est prévue uniquement dans le cadre d'opération d'ensemble
- le secteur AUp à vocation principale d'habitat, avec 3 lots ou 3 logements minimum par opération, et qui impose pour des raisons paysagères une surface minimale par lot,
- Le secteur AUcs privilégie les constructions à usage de commerces et services.

L'assainissement non collectif des eaux usées y est autorisé.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL ARTICLE AU-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Les constructions liées aux activités agricoles ou forestières,
- ♦ Les constructions à usage industriel, artisanal,
- ♦ Les constructions à usage d'entrepôts industriels et commerciaux,
- ♦ Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-homes),
- ♦ Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les serres et châssis de plus d'1,8m de hauteur
- ♦ Les aires de stationnement, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- ♦ Les carrières.

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

Dans le secteur AUb, les opérations d'ensemble sont autorisées sous réserve d'être en cohérence avec les prescriptions des schémas d'aménagement de principe annexés aux « Orientations d'aménagement » du PLU.

- ♦ Les lotissements et opérations groupées à usage principal d'habitat d'au moins:

< 3 lots ou 3 logements dans le secteur **AUa**

< 3 lots ou 3 logements dans le secteur **AUp** (la Tuilerie), à condition que chaque lot dispose d'une superficie minimale de 2200 m² et à condition de respecter les prescriptions des schémas d'aménagement de principe annexés aux « Orientations d'aménagement » du PLU.

- ♦ Dans le secteur **AUcs**, les constructions à condition qu'elles soient affectées à usage principal de commerces et services.

- ♦ Les installations classées nécessaires à la vie de la commune et du quartier (pressing) à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables.
- ♦ La reconstruction ou le changement de destination des constructions existantes à condition que leur usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou au caractère des lieux avoisinants.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-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 fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

-Voirie nouvelle et aménagement de voie existante

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.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et desservant plus de trois lots doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 8 m et une largeur de chaussée de: 4 m pour le secteur AUp, 5 m pour les autres secteurs.

Les voies nouvelles et l'aménagement de voies existantes doivent respecter les caractéristiques définies par les schémas d'aménagement de principe annexés aux « orientations d'aménagement » du PLU.

-Voie en impasse

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manoeuvrer.

-Pistes cyclables, cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables ou de cheminements piétonniers pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Ces pistes et cheminements seront réalisés dans le respect du schéma d'aménagement de principe annexé aux « orientations d'aménagement » du PLU.

ARTICLE AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

-Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur, et compatibles avec les projets de travaux concernant ces réseaux.

-Eau potable

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

-Assainissement

Eaux usées :

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

dans l'attente ou en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé, excepté dans le secteur AUb. Le dispositif de traitement doit être conforme à la réglementation en vigueur et sera défini selon la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Non Collectif jointe en Annexe.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être conçu de façon à être déconnecté facilement pour être raccordé au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que les maisons individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et l'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, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur. Ces derniers devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le secteur AUb, il est imposé un débit de fuite maximum des eaux pluviales à la parcelle. Ainsi, pour les parcelles privatives, le débit de fuite devra être égal au débit actuel, et pour les bassins publics, définis dans le cadre des opérations d'ensembles, il ne devra pas dépasser 3 l/s/ha.

ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune surface minimale n'est requise pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Pour les constructions nécessitant la mise place d'un dispositif d'assainissement non collectif défini selon la, la superficie minimale du terrain exigée devra être conforme aux dispositions de la *Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement non collectif* jointe en Annexe.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions ou aménagements des constructions existantes, ni aux reconstructions équivalentes à une construction détruite par un sinistre à condition qu'il n'y ait pas création de logement.

Secteurs AUa, AUb, AUc: aucune surface minimale n'est requise pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Secteur AUd: afin d'insérer l'urbanisation à proximité des espaces naturels du vallon du Lauzat, 2200 m² de surface minimale de terrain par lot ou logement est exigé.

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

Toute construction doit être édifiée par rapport au débord du toit:

- à au moins 5 m des emprises publiques et autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.

- à au moins 10 m de l'emprise de la RD 71 pour le secteur AUd de la Tuilerie

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées:

-dans le secteur AUb, dans le cas de "plan d'aménagement d'ensemble" d'ensemble prévoyant des dispositions particulières d'alignement ne doivent pas descendre en dessous d'une distance telle que :

- Le débordement de toiture dépasse la verticale de la limite du domaine public.
- Le débordement des balcons dépasse la verticale de la limite du domaine public.

-pour des raisons de composition urbaine: l'implantation à l'alignement des constructions voisines pourra être imposé,

-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,

-dans le cas de l'alignement des commerces services en secteur AUcs

-pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif.

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

Toute construction doit être édifiée :

- soit sur 1 limite séparative latérale, sous réserve que sa hauteur ne dépasse pas 3 m et que la longueur cumulée de la construction sur un côté de la parcelle n'excède pas 8 m.

- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3m ($D = H/2$ avec $D \geq 3$ m)

Dans le secteur AUb, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées, dans le cas de « plan d'aménagement d'ensemble » prévoyant des dispositions particulières d'implantation.

Secteurs AUa, AUcs: dans le cas d'une opération d'ensemble (habitat groupé, lotissement, collectif), les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives internes de l'opération.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif

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

Il est rappelé que la contiguïté entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément isolé comme un arc, une poutre, un linteau, (\square) mais doit correspondre à une réelle mitoyenneté des volumes.

Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres à l'exception des garages et des annexes.

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

30% pour les constructions à usage d'habitat,

40% pour les bâtiments à usage de commerces, services.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas dans le secteur AUb.

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade, à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

Secteurs AUa, AUb, AUc: hauteur maximale autorisée = 7,50 mètres

Secteur AUd: hauteur maximale autorisée: 6 mètres

En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur du bâtiment existant.

Lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en oeuvre.

L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage.

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

Dans le secteur AUb, seules les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent. Ainsi, chaque projet de construction peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

-Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.

Il sera privilégié l'application, grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable de teinte claire, si possible d'origine locale.

Sont à proscrire:

- toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages)
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région

-Toitures:

Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 25 et 35 %. La couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle, sans exclure la possibilité de poser des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie de la toiture.

Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades sauf pour les pignons ou les façades situées en limite séparative latérale ou en fond de parcelles, ainsi que dans le cas de réalisation de corniches.

Les surélévations et les extensions, doivent être réalisées avec des matériaux et des pentes et débords de toiture identiques à ceux des bâtiments existants.

Dans le secteur AUB, les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement avec des toitures traditionnelles.

-Clôtures

En bordure de voie, les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 m surmonté d'une grille ou d'un grillage.

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un grillage, ou d'un mur bahut surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80m et seront autant que possible doublées d'une haie végétale réalisée avec les essences locales.

Les murs bahut seront enduits en accord avec les clôtures avoisinantes; les grillages avec leurs poteaux métalliques seront de couleur sombre.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, buttes) sont interdites.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité, en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Les dépôts et stockages seront masqués par une haie végétale pluristratifiée avec un étage arbustif à feuille persistante.

En zone inondable, les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles avec un soubassement enterré, et ne devront pas faire obstacle à l'écoulement pluvial. Elles pourront être doublées d'une haie arbustive dont la hauteur n'excèdera pas 2 m.

ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, par référence aux normes en vigueur.

-Habitations

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON¹ avec un minimum d'une place par logement.

De plus, dans le cadre d'opérations d'ensemble (collectif, lotissement, permis groupés), des parcs de stationnement ouverts au public sont exigés à raison d'au moins 2 places par tranche de 5 logements.

-Autres constructions

1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces,

1 place de stationnement par 40 m² de SHON pour les bureaux,

1 place de stationnement pour 4 places de restaurant.

1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel

pour les locaux artisanaux :

- 1 place de stationnement par 40 m² de SHON à usage de bureau

- 1 place de stationnement par 80 m² de SHOB à usage artisanal

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

-Plantations existantes :

Les plantations existantes de qualité seront autant que possible conservées. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes aux plantations d'origine.

-Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

¹ Surface hors œuvre nette

Sur chaque unité foncière privative, 25 % au moins de la surface doivent être traités en jardin et comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Dans le cas de lotissement, logements collectifs, habitat groupé, il sera créé un espace vert collectif :

- d'une superficie totale comptabilisant au moins 50 m² par lot ou logement aménagé si possible d'un seul tenant,
- en cas de morcellement, divisé en espaces jamais inférieurs à 500 m².

Ces espaces seront plantés, arborés et équipés en tant qu'espaces d'agrément ou de jeux. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m².

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

En cas d'occupation à usage d'activités, une haie sera obligatoirement plantée au droit des limites séparatives avec les zones à vocation d'habitat. Cette haie mêlera des essences locales, sur plusieurs étages (arbres de haut jet, cépées, buissonnants) afin de procurer un écran visuel efficace et de qualité paysagère.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le COS est fixé à :

Secteurs AUa AUcs:

- **0,40** pour les terrains raccordés au réseau collectif d'assainissement.
- **012** pour les terrains non raccordés au réseau collectif d'assainissement.

En secteur AUcs 60% minimum de la SHON doit être affectée aux commerces ou services, la surface éventuellement restante étant affectée à du logement.

Secteur AUp:

- **0,08** pour les terrains raccordés ou non au réseau collectif d'assainissement.

Dans le secteur AUb, le COS est fixé à 0,40 pour tous les terrains.

Selon les conditions fixées à l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal peut, par simple délibération et conformément à l'article L.127-2 du code de l'urbanisme, majorer la valeur du COS de 20 % pour soutenir la réalisation de logements sociaux.

ZONE AU0

Cette zone à urbaniser n'est pas constructible à brève échéance, en raison de l'absence de desserte par les réseaux et les équipements.

La zone aura à terme pour vocation principale l'accueil d'habitat sous forme organisée, et sera raccordée au réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, en continuité de l'urbanisation existante.

L'ouverture à l'urbanisation reste subordonnée à la modification du PLU qui définira les règles applicables à la zone. Les articles suivants sont cependant précisés afin de ne pas contrevenir aux nécessités liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

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.

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

SANS OBJET

SECTION II ; CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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 VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé

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

Toute construction devra être implantée 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 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

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone N, dite naturelle et forestière, délimite des secteurs de nature très variée qui sont protégés du fait de :

- la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages,
- l'intérêt esthétique, historique ou écologique,
- leur caractère d'espace naturel.

Le secteur Nh admet une constructibilité limitée, et le secteur NL est réservé aux activités de loisir ou culturelles.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

La zone est concernée par un PPRI. (cf. Documents des servitudes d'utilités publiques).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

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

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception des installations et constructions :

- nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- soumises à des conditions particulières et listées à l'article N-2 ci-après.

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

- Dans la zone N:

La réhabilitation, l'extension mesurée et les annexes des constructions existantes, l'activité existante à la date d'approbation du présent règlement, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou au caractère des lieux.

- Dans le secteur Nh:

Sont autorisés:

- La reconstruction, la réhabilitation, l'extension mesurée et les annexes des constructions existantes,
- le changement de destination en habitation, ou lié au tourisme vert (gîte, ferme auberge, chambre d'hôte...), ou pour un exercice professionnel indépendant non commercial, à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou au caractère des lieux.

- Dans le secteur NL:

Les constructions et installations à vocation d'équipements culturels ou de loisir.

Les constructions à usage d'habitation permanente et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou le fonctionnement des activités.

Dans toute la zone N les extensions et annexes des constructions existantes sont autorisées, dans la limite de 20 m² de SHON pour les habitations, à condition qu'il n'y ait pas création de logement

- les installations, constructions liées aux réseaux publics ou d'intérêt collectif
- pour le secteur NL, les équipements de loisirs, les locaux techniques et les sanitaires.

Pour les activités, l'extension de doit pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% dans la limite du tiers de la superficie de la parcelle.

Les sous-sols sont interdits; les remblais doivent être strictement limités à ceux nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

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 un fond voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, et qu'un accès à une de ces voies présente un risque pour la circulation, cet accès peut être interdit.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

• Eau potable

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

• Assainissement

Eaux usées :

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Le dispositif de traitement doit être conforme à la réglementation en vigueur et sera défini selon la *Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement non collectif* jointe en *Annexe* ou à défaut suivant une expertise hydrogéologique à la charge du pétitionnaire.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que les maisons individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

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 les fossés.

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, sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces derniers devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N- 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune surface minimale n'est requise pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Pour les constructions nécessitant la mise place d'un dispositif d'assainissement non collectif défini selon la *Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement non collectif* jointe en *Annexe*, la superficie minimale du terrain exigée est de 1500 m² lorsqu'il y a infiltration dans le sol des effluents traités, et de 2500 m² lorsque les effluents traités sont rejetés dans le milieu hydraulique superficiel.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de travaux d'aménagement, d'extension des constructions existantes ou en cas de reconstruction équivalente d'une construction détruite par un sinistre.

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à au moins 12 m de l'emprise des voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou 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
- En cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé ou autorisé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.

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

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

En cas de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, il pourra être autorisé un recul identique à celui du bâtiment existant.

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

Il est rappelé que la contiguïté entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément isolé comme un arc, une poutre, un linteau, (...) mais doit correspondre à une réelle mitoyenneté des volumes.

Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres à l'exception des garages et des annexes.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée sera:

- secteur NL : H = 5 m
- Autres secteurs : H = 7, 50 m

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade, à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur du bâtiment existant.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en oeuvre.

L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage.

En cas de travaux sur un bâtiment existant, le plus grand soin sera apporté à la qualité des matériaux mis en oeuvre afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment. Les ouvertures et les volumes devront s'inspirer de ceux du bâtiment d'origine et de l'architecture traditionnelle locale.

▪ Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.

Il sera privilégié l'application, grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable de teinte claire, si possible d'origine locale.

Sont à proscrire:

- toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages...)
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région

▪ Toitures

Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 %. La couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.

Dans le secteur Nh, l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit en terrasse est admise.

▪ Clôtures

Les clôtures seront constituées par un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,50 m surmonté ou non d'une grille.

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

Les murets seront enduits en accord avec les clôtures avoisinantes; les grilles et grillages seront de couleur sombre.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité, en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

En zone inondable, les clôtures pourront être doublées d'une haie arbustive dont la hauteur n'excèdera pas 2 m.

Les dépôts et stockages seront masqués par une haie d'essences locales à feuilles persistantes.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, par référence aux normes en vigueur.

Le stationnement doit satisfaire aux exigences de sécurité de la protection civile, de la défense incendie et ne pas porter atteinte aux conditions d'écoulement des eaux en cas de crue débordante des cours d'eau.

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

▪ Espaces boisés classés

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

▪ Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

▪ Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

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

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles N-3 à N-13.

TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Cette zone correspond à la zone agricole protégée.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

La zone est concernée par un PPRI. (cf. Documents des servitudes d'utilités publiques).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

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

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite en zone inondable.

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception :

- des installations nécessaires à l'activité agricole,
- des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- des installations soumises à des conditions particulières et listées à l'article A-2 ci-après.

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

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, et implantées dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation.

- La réfection ou l'extension des constructions existantes à l'approbation du présent règlement sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités agricoles.

- Le changement de destination des bâtiments d'origine agricole qui sont repérés sur le plan de zonage par une étoile.

- La création, l'extension et l'aménagement des installations classées à usage agricole sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour les secteurs environnants.

- Les constructions et installations à usage agricole sous réserve qu'elles donnent lieu à des mesures d'intégration paysagère.

- Les aménagements (et non les extensions) accessoires liés au tourisme (camping à la ferme, gîtes...) sous réserve qu'ils s'intègrent de manière harmonieuse dans leur environnement et qu'ils soient directement liés à l'exploitation agricole.

- toute construction ou installation nouvelle est interdite exceptées celles liées aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

- Les sous-sols sont interdits; les remblais doivent être strictement limités à ceux nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

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 un fond voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, et qu'un accès à une de ces voies présente un risque pour la circulation, cet accès peut être interdit.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ Eau potable

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

▪ Assainissement

Eaux usées :

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Le dispositif de traitement doit être conforme à la réglementation en vigueur et sera défini selon la *Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement non collectif* jointe en *Annexe* ou à défaut suivant une expertise hydrogéologique à la charge du pétitionnaire.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que les maisons individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

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 les fossés.

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, sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces derniers devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune surface minimale n'est requise pour les terrains desservis par le réseau collectif l'assainissement des eaux usées.

Pour les constructions nécessitant la mise place d'un dispositif d'assainissement non collectif défini selon la *Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement non collectif* jointe en *Annexe*, la superficie minimale du terrain exigée est de 1500 m² lorsqu'il y a infiltration dans le sol des effluents traités, et de 2500 m² lorsque les effluents traités sont rejetés dans le milieu hydraulique superficiel.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de travaux d'aménagement, d'extension des constructions existantes ou en cas de reconstruction équivalente d'une construction détruite par un sinistre.

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à :

- Au moins 20 m de l'alignement des routes départementales
- Au moins 10 m de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou 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
- En cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.

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

- Toute construction devra 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.
- En cas de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, il pourra être autorisé un recul identique à celui du bâtiment existant.

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

Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres à l'exception des garages et des annexes.

Il est rappelé que la contiguïté entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément isolé comme un arc, une poutre, un linteau, (...) mais doit correspondre à une réelle mitoyenneté des volumes.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée sera :

- H = 10 m pour les constructions à usage agricole,
- H = 7,5 m pour les autres constructions.

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade, à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur du bâtiment existant.

Des dépassements pourront être autorisés pour l'installation d'ouvrages techniques particuliers.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en oeuvre.

L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage.

En cas de travaux sur un bâtiment existant, le plus grand soin sera apporté à la qualité des matériaux mis en oeuvre afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment. Les ouvertures et les volumes devront s'inspirer de ceux du bâtiment d'origine et de l'architecture traditionnelle locale.

▪ **Façades**

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.

Il sera privilégié l'application, grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable de teinte claire, si possible d'origine locale.

Sont à proscrire:

- toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages...)
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région

▪ **Toitures**

Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 25 et 35 %. La couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.

Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades sauf pour les pignons ou les façades situées en limite séparative latérale ou en fond de parcelles, ainsi que dans le cas de réalisation de corniches.

▪ **Clôtures**

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

En zone inondable, les clôtures pourront être doublées d'une haie arbustive dont la hauteur n'excèdera pas 2 m.

Les haies végétales seront plantées d'essences locales variées.

Les murets auront une hauteur minimum de 60 cm ; les grilles et grillages seront de couleur sombre.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité, en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Les extensions et les modifications de ces bâtiments seront exécutées en harmonie avec la construction d'origine.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, par référence aux normes en vigueur.

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 plantations existantes seront maintenues ou remplacées, sur la même unité foncière, par des plantations équivalentes.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles A-3 à A-13.