

D I S P O S I T I O N S G E N E R A L E S

• ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Verdun-Lauragais.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles du Code de l'Urbanisme L111.7 à 10 relatifs au sursis à statuer ainsi que les articles L.421-1, L 421-9, L 422-1, L 422-5, L 423-1, L423-5, R 421-1, R 421-58, R 422-1, R 422-12, R 424-1 et R 424-3, relatifs à la délivrance des permis de construire, les articles R. 111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2 et R.111-15 relatifs à la localisation et la desserte des constructions et l'article R .111-21 relatif à l'aspect des constructions.
2. Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe 5c du plan et reportées à titre indicatif sur les documents graphiques concernant les servitudes.
3. La loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, agricoles et naturelles identifiables sur les plans de zonage (pièces 2a1, 2a2 et 2b) :

- les zones urbaines sont repérées par la lettre « U », suivie de a, b, c, ou d selon leurs caractéristiques ou localisation,
- les zones à urbaniser sont repérées par les lettres « AU », suivie de a, b ou c., selon leurs caractéristiques ou localisation,
- les zones à vocation agricoles sont repérées par la lettre « A »,
- les zones naturelles sont repérées par la lettre « N » », suivie de a, b ou c, selon leurs caractéristiques ou localisation.

Les emplacements réservés sont repérés sur les plans de zonage et répertoriés dans une liste figurant dans l'annexe 5a du présent dossier.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130. sont également repérés sur les plans de zonage et mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

ARTICLE 4 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas aux équipements publics ou collectifs tels que bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socioculturels ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE 5 : CONTENU REGLEMENTAIRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme est opposable à toute personne publique ou privée et pour l'exécution de tous travaux, conformément à l'article L123.5 du Code de l'Urbanisme.

Il comporte (article R.123-1):

1. Le rapport de présentation (article R.123-2),
2. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (article R.123-3),
3. Le plan de zonage (article R.123-11) de l'ensemble la commune au 1/5000 (pièces 3a1 et 3a2) et un plan au 1/2500 pour le village et Jean Raymond (pièce 3b),
4. Le présent règlement,
5. Les annexes, avec :
 - 5.a. la liste des emplacements réservés,
 - 5.b. les éléments relatifs à l'adduction d'eau (pièces 5b1 et 5b2) et à l'assainissement (pièce 5b3),
 - 5.c. les servitudes d'utilité publique (pièces 5c1 et 5c2)

La définition des zones correspond au contenu des articles R.123-4 à 8.

La réglementation applicable à chaque zone est élaborée sur la base des articles R.123-9 et R.111-1.

Chaque zone fait l'objet d'un chapitre particulier où sont énoncées les règles d'urbanisme applicables.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Les zones U sont les zones urbaines équipées ou partiellement équipées.

Le secteur Ua correspond à la zone urbaine ancienne du village. Elle est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

Le secteur Ub correspond à la zone urbaine ancienne du hameau de Jean-Raymond, qui comporte à court terme un projet de réseau séparatif raccordé à une station d'épuration et qui fait partie du schéma d'assainissement en vigueur.

Le secteur Uc est une zone urbaine récente située au-dessus du village, au Moulin d'Amont et Co d'Arcis, desservie par le réseau collectif d'assainissement. Elle a une vocation sociale importante avec des terrains de sports, la piscine, une salle polyvalente et un projet d'école.

Le secteur Ud est une zone urbaine récente située à au village (extrémité Ouest), Co d'Arcis et Serres, non desservie par le réseau collectif d'assainissement.

ARTICLE U1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- les constructions à usage industriel ou d'entrepôt commerciaux,
- les installations classées,
- les éoliennes non destinées à une autoconsommation,
- le stationnement de caravane ou H.L.L (habitation légère de loisir),
- les dépôts de véhicules, gravats ou dépôt de matériaux de construction.

ARTICLE U2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisation des sols sont soumises aux orientations du PADD et au schéma d'orientation des quartiers de Moulin d'Amont et Co d'Arcis.

Sont admises sous réserve qu'il n'en résulte aucun danger ou nuisance pour les habitants et que les bâtiments, par leur implantation et leur aspect, respectent la qualité et l'identité du site :

- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage agricole à l'exception des bâtiments d'élevage,
- les affouillements ou exhaussements de sol,

Sont soumis à autorisation :

- L'édification des clôtures,
- Les installations et travaux divers selon articles R.442-1 et suivants du code l'urbanisme.
- Les démolitions.
- Les coupes et abattages d'arbres.

ARTICLE U3 : Accès et voirie

1. Accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2. Voirie

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (3m au minimum) et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE U4 : Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Pour les constructions de la zone Ua qui sont situées entre la rue de la Paix et la rue de la Barbacane, le raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif est à la charge des propriétaires, y compris pour les niveaux inférieurs donnant sur la rue de la Barbacane.

Toutefois, dans le secteur Uc non raccordé les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

- Eaux pluviales

Les surfaces imperméabilisées seront réduites au minimum et réservées aux espaces de circulation. Pour les voies de desserte locale, les chaussées revêtues de 3,50 m de largeur au maximum.

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

Une citerne devra être réalisée pour le stockage des eaux de pluies des toitures, le trop-plein étant ensuite raccordé au réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE U5 : Caractéristiques des terrains

Néant

ARTICLE U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs Ua et Ub les constructions doivent être implantées à l'alignement pour respecter les caractéristiques actuelles des rues du village et du hameau de Jean Raymond. Toutefois, l'implantation en retrait pourra être admise si elle est justifiée par

des raisons fonctionnelles mentionnées au permis de construire. Elle devra s'accompagner d'un traitement spécifique de la limite séparatrice.

Dans les secteurs Uc et Ud, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 4m de la bordure de la voirie communale et à 15m de la bordure des voies départementales.

ARTICLE U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.
Dans le cas contraire, la distance minimale est de 3 m.

ARTICLE U8 : Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE U9 : Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs Ua et Ub, la hauteur d'une construction ne peut excéder celle du bâti environnant.

Dans les secteurs Uc et Ud, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

ARTICLE U10 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

1. Toiture

Les toits doivent avoir une pente conforme aux constructions voisines, soit entre 25 et 35%, inclinaison qui permet de réduire la prise au vent et de ne pas accélérer l'écoulement des eaux de pluies d'orage. Le matériau de couverture est la tuile canal ou similaire. Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Dans les secteurs Ua et Ub, la faîtière est parallèle aux constructions voisines, sinon à la rue.

Dans les secteurs Uc et Ud, la faîtière est parallèle aux fermes voisines, sinon aux courbes de niveau.

2. Ouvertures

Pour les secteurs Ua et Ub, les ouvertures doivent être régulièrement distribuées sur la façade. Les fenêtres sont plus hautes que large (sauf pour l'étage sous comble où les baies sont carrées), le modèle rural à trois vitres par vantail étant le plus adapté.

Toutefois, une disposition différente pourra être admise si elle est justifiée par un projet architectural argumenté ou par des raisons techniques ou de salubrité et qu'elle est assortie d'un projet détaillé, indiquant de quelle manière l'harmonie de la façade restera préservée : encadrements des baies; proportions des vantaux et de leur divisions.

Pour les secteurs Uc et Ud, la disposition des ouvertures sur les façades doit faire l'objet d'un traitement spécifique. Le choix de fenêtres plus hautes que larges est recommandé.

3. Balcons et vérandas

Les excroissances sur les façades, telles que balcon ou véranda, sont interdites. Toutefois, côté jardin, les vérandas seront autorisées si le projet justifie comment la véranda respecte la qualité architecturale d'ensemble.

ARTICLE U11 : Stationnement des véhicules

Dans les secteurs Uc et Ud, chaque construction nouvelle doit prévoir le stationnement des véhicules sur sa parcelle.

ARTICLE U12 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement comporteront un arbre-tige pour 5 emplacements.

Dans le secteur Ud de Serres, une haie champêtre (arbustes, éventuellement arbres empruntés à la flore locale) devra être plantée sur les espaces privés le long de la voie départementale, en conformité avec le PADD.

Le secteur Ud de Serres comprend également un espace boisé classé en limite Nord, le long de la voirie communale et qui devra être planté d'une haie arborée d'essences locales (voir listes du rapport de présentation) lors des opérations de construction.

ARTICLE U13 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Les zones AU sont des zones non équipées ou partiellement équipées et destinées à être ouvertes à l'urbanisation sous forme d'opérations individuelles ou groupées selon les orientations d'aménagement et les schémas d'organisation définis dans le PADD.

Ils comprennent :

- deux zones à Co d'Arcis qui s'inscrivent en continuité des zones Uc et Ud ;
- une zone à Pech de Bouille qui doit constituer un nouvel « écart » à proximité du village ;
- une zone à Co de Mage qui s'inscrit en continuité de la zone Ud de Serres,
- deux zones de part et d'autre de la zone Ub de Jean Raymond.

ARTICLE AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel ou d'entrepôt commerciaux,
- les installations classées,
- les éoliennes non destinées à une autoconsommation,
- le stationnement de caravane ou H.L.L (habitation légère de loisir),
- les dépôts de véhicules, gravats ou dépôt de matériaux de construction.

ARTICLE AU2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisation des sols sont soumises aux orientations du PADD et aux schémas d'orientations des quartiers de Co d'Arcis, Pech de Bouille, Co de Mage et Jean Raymond.

Sont admises sous réserve qu'il n'en résulte aucun danger ou nuisance pour les habitants et que les bâtiments, par leur implantation et leur aspect, respectent la qualité et l'identité du site :

- les constructions à usage agricole à l'exception des bâtiments d'élevage,
- les affouillements ou exhaussements de sol.

Sont soumis à autorisation :

- L'édification des clôtures,
- Les installations et travaux divers selon articles R.442-1 et suivants du code l'urbanisme.
- Les démolitions.
- Les coupes et abattages d'arbres.

ARTICLE AU3 : Accès et voirie

1. Accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2. Voirie

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (3m au minimum) et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques à créer pour la desserte des différents secteurs à urbaniser ont fait l'objet d'un emplacement réservé qui figure au plan de zonage et d'une définition spécifique dans le PADD.

ARTICLE AU4 : Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de desserte par le réseau public d'assainissement, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes conformes au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

- Eaux pluviales

Les surfaces imperméabilisées seront réduites au minimum et réservées aux espaces de circulation. Pour les voies de desserte locale, les chaussées revêtues de 3,50 m de largeur au maximum.

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE AU5 : Caractéristiques des terrains

Néant

ARTICLE AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 4m de la bordure des voies communales actuelles et à 15m de la bordure des voies départementales.

A l'intérieur de chaque zone AU, les constructions pourront être implantées soit sur l'alignement soit à distance de l'espace public (voie de desserte et autres espaces publics).

ARTICLE AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.
Dans le cas contraire, la distance minimale est de 3 m.

ARTICLE AU8 : Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE AU 9 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

ARTICLE AU 10 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

1. Toiture

Les toits doivent avoir une pente conforme aux constructions voisines, soit entre 25 et 35%, inclinaison qui permet de réduire la prise au vent et de ne pas accélérer l'écoulement des eaux de pluies d'orage.

Le matériau de couverture est la tuile canal ou similaire.

L'orientation de la faîtière est identique à celles des anciennes habitations et fermes de la zone et à défaut parallèle aux courbes de niveau.

ARTICLE AU 11 : Stationnement des véhicules

Chaque construction nouvelle doit prévoir le stationnement des véhicules sur sa parcelle.

ARTICLE AU 12 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés – Sentiers

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement comporteront un arbre-tige pour 5 emplacements.

A Pech de Bouille, la limite Nord de la zone AU sera plantée d'un alignement de chênes sessiles (une unité tous les 5 m). La voie de desserte sera bordée côté Est d'une haie champêtre composée d'essences locales (voir listes du rapport de présentation). Une place de 550 m² au minimum est aménagée à l'extrémité de la desserte. Elle est plantée d'arbres d'ombrage en son centre et aura fonction d'espace de convivialité et de retournement des véhicules. La liaison piétonne existante avec le village sera préservée.

A Co de Mage, la voie de desserte sera jalonnée de bouquets de chênes. Deux places de 400 m² au minimum seront aménagées aux deux extrémités de l'opération. Elles seront plantées au minimum d'un groupe de tige. Elles auront fonction d'espace de convivialité et de retournement des véhicules.

Un sentier sera réalisé entre la placette Sud et le sentier de grande randonnée qui permet d'accéder au village.

Les espaces boisés classés de la zone sont les suivants :

- à Co de Mage, un espace boisé classé protège l'ensemble des haies et bosquets, actuels, avec des chênes de grand développement ;
- à Pech de Bouille, un espace boisé classé linéaire de 5 m de large protège les haies existantes;
- à Jean-Raymond, côté Ouest, un espace boisé classé linéaire de 5 m de large protège les haies existantes ; côté Est, un espace boisé classé linéaire identifie la limite du hameau et doit être planté d'une haie arborée d'essences locales (voir listes du rapport de présentation) lors des opérations de construction.

ARTICLE AU13 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les zones A sont des zones à protéger en raison de leur potentiel agricole.

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Les constructions à usage d'habitation liées à l'activité agricole seront implantées à proximité immédiate du siège de l'exploitation. La distance est limitée à 50m avec la possibilité d'aller au-delà si la destination des bâtiments existants ou la topographie des lieux l'exigent sans toutefois pouvoir excéder 100m.

Dans le secteur Ae, les éoliennes non destinées à une autoconsommation sont autorisées. La justification du périmètre des zones Ae est détaillée dans le rapport de présentation et dans le PADD.

ARTICLE A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- les constructions à usage d'habitat qui ne sont pas liées et nécessaires à l'activité agricole,
- les constructions à usage d'artisanat sauf ateliers de transformation des produits fermiers,
- les constructions à usage industriel ou d'entrepôt commerciaux,
- les éoliennes non destinées à une autoconsommation, sauf dans la zone Ae,
- les campings et parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravane ou H.L.L (habitation légère de loisir),
- les carrières,
- les dépôts de véhicules, gravats ou dépôt de matériaux de construction.

ARTICLE A2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont admises sous réserve qu'il n'en résulte aucun danger ou nuisance pour les habitants et que les installations et bâtiments, par leur implantation et leur aspect, respectent la qualité et l'identité du site :

- les installations classées liées à la vie de la zone,
- dans la zone Ae, les éoliennes non destinées à une autoconsommation,
- les affouillements ou exhaussements de sol.

En cas de cessation de l'activité agricole, les granges et bâtiments agricoles pourront être transformés en habitations, dans le respect de la qualité architecturale des bâtiments d'origine.

Sont soumis à autorisation :

- L'édification des clôtures bâties,
- Les installations et travaux divers selon articles R.442-1 et suivants du code l'urbanisme.
- Les démolitions.

ARTICLE A3 : Accès et voirie

1. Accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2. Voirie

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (3m au minimum) et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A4 : Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable, soit posséder une desserte autonome réglementaire.

2. Assainissement

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Les surfaces imperméabilisées seront réduites au minimum et réservées aux espaces de circulation. Pour les voies de desserte locale, les chaussées revêtues de 3,50 m de largeur au maximum.

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

Une citerne devra être réalisée pour le stockage des eaux de pluies des toitures, le trop-plein étant ensuite raccordé au réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE A5 : Caractéristiques des terrains

Néant

ARTICLE A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égal à 4m. Cette disposition ne s'applique pas à l'intérieur des écarts agricoles.

ARTICLE A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance minimale est de 3 m.

ARTICLE A8 : Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE A9 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 m au faîtage. Non réglementé pour les constructions à usage agricole et pour les éoliennes du secteur Ae.

ARTICLE A10 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

1. Toiture

Les toits doivent avoir une pente conforme aux constructions voisines, soit entre 25 et 35%, inclinaison qui permet de réduire la prise au vent et de ne pas accélérer l'écoulement des eaux de pluies d'orage.

Le matériau de couverture est la tuile canal ou similaire.

L'orientation de la faîtière est identique à celles des anciennes habitations et fermes de la zone et à défaut parallèle aux courbes de niveau.

2. Ouvertures

Pour les extensions ou transformation du bâti traditionnel, on respectera les dimensions et la distribution des percements existants.

ARTICLE A11 : Stationnement des véhicules

Chaque construction nouvelle doit prévoir le stationnement des véhicules sur sa parcelle.

ARTICLE A12 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement comporteront un arbre-tige pour 5 emplacements. Seules les clôtures à claires-voies sont autorisées le long des espaces boisés classés.

ARTICLE A13 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Les zones N sont des zones naturelles et forestières à protéger en raison de leur qualité des sites et paysages et de leur intérêt esthétique, écologique et forestier.

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole et forestière.

Les constructions à usage d'habitation liées à l'activité agricole seront implantées à proximité immédiate du siège de l'exploitation. La distance est limitée à 50m avec la possibilité d'aller au-delà si la destination des bâtiments existants ou la topographie des lieux l'exigent sans toutefois pouvoir excéder 100m.

Dans le secteur NI, les campings et parcs résidentiels de loisirs sont autorisés.

ARTICLE N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- les constructions à usage d'habitat qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'artisanat sauf ateliers de transformation des produits fermiers,
- les constructions à usage industriel ou d'entrepôt commerciaux,
- les éoliennes non destinées à une autoconsommation,
- les campings et parcs résidentiels de loisirs, sauf en zone NI,
- le stationnement de caravane ou H.L.L (habitation légère de loisir) isolés,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules, gravats ou dépôt de matériaux de construction.

ARTICLE N2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont admises sous réserve qu'il n'en résulte aucun danger ou nuisance pour les habitants et que les installations et bâtiments, par leur implantation et leur aspect, respectent la qualité et l'identité du site :

- les installations classées liées à la vie de la zone,
- dans la zone NI, les campings et parcs résidentiels de loisirs,
- les affouillements ou exhaussements de sol.

Sont soumis à autorisation :

- L'édification des clôtures,
- Les installations et travaux divers selon articles R.442-1 et suivants du code l'urbanisme.
- Les démolitions.

ARTICLE N3 : Accès et voirie

1. Accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2. Voirie

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (3m au minimum) et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N4 : Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable, soit posséder une desserte autonome réglementaire.

2. Assainissement

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

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

Les surfaces imperméabilisées seront réduites au minimum et réservées aux espaces de circulation. Pour les voies de desserte locale, les chaussées revêtues de 3,50 m de largeur au maximum sauf dans le secteur NI où la largeur peut être portée à 4,50m.

Une citerne devra être réalisée pour le stockage des eaux de pluies des toitures, le trop-plein étant ensuite raccordé au réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE N5 : Caractéristiques des terrains

Néant

ARTICLE N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égal à 4m. Cette disposition ne s'applique pas à l'intérieur des écarts agricoles.

ARTICLE N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance minimale est de 3 m.

ARTICLE N8 : Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE N9 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 m au faîtage. Non réglementé pour les constructions à usage agricole et forestier.

ARTICLE N10 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

1. Toiture

Les toits doivent avoir une pente conforme aux constructions voisines, soit entre 25 et 35%, inclinaison qui permet de réduire la prise au vent et de ne pas accélérer l'écoulement des eaux de pluies d'orage.

Le matériau de couverture est la tuile canal ou similaire.

L'orientation de la faîtière est identique à celles des anciennes habitations et fermes de la zone et à défaut parallèle aux courbes de niveau.

2. Ouvertures

Pour les extensions ou transformation du bâti traditionnel, on respectera les dimensions et la distribution des percements existants.

ARTICLE N11 : Stationnement des véhicules

Chaque construction nouvelle doit prévoir le stationnement des véhicules sur sa parcelle.

ARTICLE N12 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement comporteront un arbre-tige pour 5 emplacements.

Seules les clôtures à claires-voies sont autorisées le long des espaces boisés classés.

Dans le secteur NI, les campings et parcs résidentiels de loisirs devront faire l'objet d'une composition paysagère et architecturale spécifique en rapport avec l'identité et de l'usage des lieux. Le traitement des limites du projet seront précisées et argumentées en fonction des impacts visuels sur l'environnement extérieur.

ARTICLE N13 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.