

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE FRESPECH

---

## REGLEMENT ECRIT

*Pièce 5*

---

### UrbaDoc

Chef de projet : Etienne BADIANE  
56, avenue des Minimes  
31200 TOULOUSE  
Tél. : 05 34 42 02 91  
contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION DU PLU	Le 9 décembre 2011
DEBAT SUR LE PADD	Le 28 juillet 2014
ARRET DU PLU	Le 3 septembre 2015
ENQUETE PUBLIQUE	Du 3 juin 2016 au 4 juillet 2016
APPROBATION DU PLU	

## SOMMAIRE

---

DISPOSITIONS GENERALES.....	5
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION .....	6
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	6
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	6
ARTICLE 4 DELIMITATIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE .....	6
ARTICLE 5 ADAPTATIONS MINEURES.....	8
ARTICLE 6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE .....	8
ARTICLE 7 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE .....	8
ARTICLE 8 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS .....	8
ARTICLE 9 RAPPELS GENERAUX .....	8
<b>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua .....</b>	<b>10</b>
ARTICLE Ua1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	11
ARTICLE Ua2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	11
ARTICLE Ua3 ACCES ET VOIRIE .....	12
ARTICLE Ua4 DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	12
ARTICLE Ua5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	12
ARTICLE Ua6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES .....	12
ARTICLE Ua7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	13
ARTICLE Ua8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE .....	13
ARTICLE Ua9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	13
ARTICLE Ua10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	13
ARTICLE Ua11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS.....	13
ARTICLE Ua12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	15
ARTICLE Ua13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS .....	15
ARTICLE Ua14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	15
ARTICLE Ua15 OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	15
ARTICLE Ua16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	15
<b>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub .....</b>	<b>16</b>
ARTICLE Ub1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	17
ARTICLE Ub2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	17
ARTICLE Ub3 ACCES ET VOIRIE .....	17
ARTICLE Ub4 DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	18
ARTICLE Ub5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	18
ARTICLE Ub6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES .....	18
ARTICLE Ub7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	18
ARTICLE Ub8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE .....	19

ARTICLE Ub9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	19
ARTICLE Ub10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	19
ARTICLE Ub11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS.....	19
ARTICLE Ub12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	20
ARTICLE Ub13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS .....	20
ARTICLE Ub14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....	20
ARTICLE Ub15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	20
ARTICLE Ub16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	20

**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux ..... 21**

ARTICLE Ux1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	22
ARTICLE Ux2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	22
ARTICLE Ux3 ACCES ET VOIRIE.....	22
ARTICLE Ux5 SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	23
ARTICLE Ux6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUE .....	23
ARTICLE Ux7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE.....	23
ARTICLE Ux8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	23
ARTICLE Ux9 EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	24
ARTICLE Ux10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	24
ARTICLE Ux11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	24
ARTICLE Ux12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	24
ARTICLE Ux13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	24
ARTICLE Ux15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	24
ARTICLE Ux16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	24

**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU..... 25**

ARTICLE AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	26
ARTICLE AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	26
ARTICLE AU3 ACCES ET VOIRIE .....	26
ARTICLE AU4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	27
ARTICLE AU5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	27
ARTICLE AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES .....	27
ARTICLE AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	27
ARTICLE AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE .....	28
ARTICLE AU9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	28
ARTICLE AU10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	28
ARTICLE AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS.....	28
ARTICLE AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES .....	29
ARTICLE AU13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS .....	29
ARTICLE AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	29

ARTICLE AU15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	29
ARTICLE AU16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	29

<b>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx.....</b>	<b>30</b>
ARTICLE AUx1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	31
ARTICLE AUx2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	31
ARTICLE AUx3 ACCES ET VOIRIE .....	31
ARTICLE AUx4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX .....	32
ARTICLE AUx5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	32
ARTICLE AUx6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	32
ARTICLE AUx7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	32
ARTICLE AUx8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE .....	33
ARTICLE AUx9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	33
ARTICLE AUx10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	33
ARTICLE AUx11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS.....	33
ARTICLE AUx 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES .....	33
ARTICLE AUx 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS .....	33
ARTICLE AUx 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	33
ARTICLE AUx15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	33
ARTICLE AUx16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	33

<b>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A .....</b>	<b>34</b>
ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :.....	36
ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	36
ARTICLE A3 ACCES ET VOIRIE.....	36
ARTICLE A4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX .....	37
ARTICLE A5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	37
ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES .....	37
ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	37
ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE .....	38
ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	38
ARTICLE A10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	38
ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	38
ARTICLE A12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	39
ARTICLE A13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS .....	39
ARTICLE A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....	39
ARTICLE A15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	39
ARTICLE A16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	40

<b>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N .....</b>	<b>41</b>
ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	42
ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	43
ARTICLE N3 ACCES ET VOIRIE .....	43
ARTICLE N4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX .....	43
ARTICLE N5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	44
ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES .....	44
ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	44
ARTICLE N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	44
ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL .....	44
ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	44
ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	44
ARTICLE N13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS . .....	45
ARTICLE N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	45
ARTICLE N15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	45
ARTICLE N16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	45

**DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de FRESPECH.

## **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 :

- les articles R111-2, R111-4 et R111-15 du Code de l'Urbanisme.
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan.
- les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant les zones d'aménagement différées.
- les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU.
- les dispositions du code du patrimoine relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive.
- les dispositions du décret réglementant la prévention des risques sismiques du 22 octobre 2010.
- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.

## **ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub et Ux).
- des zones à urbaniser (AU et AUx).
- des zones agricoles (A, Ah et Ap).
- des zones naturelles (N, Nj, NI).
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées.
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la collectivité est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement.

## **ARTICLE 4 DELIMITATIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE**

Le PLU identifie et localise les éléments et secteurs de paysage à protéger ou à mettre en valeur. En référence à l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

A l'intérieur de ces périmètres, en référence au Code de l'Urbanisme qui impose une déclaration préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Sur la commune, des éléments remarquables à protéger sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, des arbres, des ripisylves, des corridors et des bâtiments de qualité patrimoniale etc.

#### **4-1- LES ESPACES PAYSAGERS IDENTIFIES :**

Les espaces paysagers identifiés sont reportés sur le plan de zonage sous forme de différentes trames. S'y applique la réglementation suivante :

##### **Haies et boisements**

Ces espaces verts, repérés aux documents graphiques, ont vocation à assurer des espaces de détente, de transition et/ou de respiration. Certains boisements ont été mis en espaces boisés classés. Le classement en **Espaces Boisés Classés** (EBC) interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier, et entraîne la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres.

##### **Ripsisylves**

Les ripisylves (zones humides boisées) protégées et identifiées au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme ne devront pas être comblées, ni drainées, ni être le support d'une construction. Elles ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents.

Seuls les aménagements légers destinés à l'accueil du public (bancs, cheminements piétons), les voies d'accès d'intérêt public, les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide ou ceux nécessaires à son entretien et à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

##### **Trame Verte et Bleue**

Le document graphique du PLU identifie un zonage Trame Verte et Bleue (TVB) qui répond aux dispositions du Grenelle II, et correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire ; il regroupe toutes les composantes réglementaires liées à la TVB.

Cette protection permet à la commune de mettre en valeur l'ordre écologique identifié qui permet de préserver les éléments écologiques qui jouent un rôle à l'échelle du territoire. Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernées (en dehors de la réfection de l'existant) et à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation.
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractère « perméables ».
- Toute construction à l'intérieur de la Trame Verte et Bleue est interdite.

#### **4-2 – LES BATIMENTS PROTEGES IDENTIFIES**

Certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains. Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître des bâtiments protégés identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III 2 du code de l'urbanisme et reportés sur le plan de zonage sous forme d'étoiles. Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent : respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ; respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment.

Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine. Les interventions se feront dans le respect des dispositions architecturales d'origine.

Les matériaux anciens démontés visibles seront soigneusement conservés et réutilisés, dans la mesure du possible.

Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasins, etc.) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.

Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine.

Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages, seront réalisés suivant le style de l'édifice.

## **ARTICLE 5 ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ou pour les extensions de ces bâtiments.

## **ARTICLE 6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

En application de l'article R425-31, tous les dossiers de demandes de permis concernant des travaux mentionnés aux articles R523-4, R523-6 à R523-8 du Code du Patrimoine devront être transmis au Préfet de Région – Service Régional de l'Archéologie d'Aquitaine (Direction Régionale des Affaires Culturelles), dans les conditions prévues par les textes susvisés.

Les travaux mentionnés à l'article R523-5 du Code du Patrimoine doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration auprès du même service.

## **ARTICLE 7 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE**

Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

## **ARTICLE 8 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Est également autorisé, sous réserve des dispositions de l'article L111-4, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **ARTICLE 9 RAPPELS GENERAUX**

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de toutes lignes d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938). Tout terrain enclavé est inconstructible à

moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.

**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua**

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

C'est le noyau ancien de la commune. Cette zone s'organise autour d'un espace bâti urbain implanté en continuité le long des rues et regroupé en îlots urbains.

C'est une zone urbaine centrale à forte densité correspondant au centre ancien, interdite à toutes constructions autres que celles à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat non nuisantes, de services et bureaux ainsi qu'à leurs dépendances.

Cette zone est donc destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Les dispositifs réglementaires prévus pour cette zone visent notamment à sauvegarder le patrimoine ancien en le mettant en valeur et en restituant son identité.

### **Rappel :**

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 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.

Cette zone est concernée par le PPR argiles. Les constructions ou installations touchées par ce risque devront se conformer au règlement du PPR joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent PLU.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

## **ARTICLE Ua1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions à usage industriel et agricole.

Les constructions à usage commercial ou artisanal soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article Ua2.

L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.

Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.

Les terrains de camping caravanning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les constructions légères de loisirs.

Le stationnement isolé de caravanes.

## **ARTICLE Ua2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Sont admis sous conditions :**

Les constructions et installations à usage d'activités ne devront pas être polluante, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage

Les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits ;

Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;

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.

### **ARTICLE Ua3 ACCES ET VOIRIE**

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie.

Les accès doivent participer à la qualité globale de l'opération, tant pour le paysage que pour son fonctionnement interne et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation.

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront étudiés en fonction de leurs usages.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Il y aura lieu de ne pas sur dimensionner les largeurs de voie et de tenir compte, le cas échéant du partage de l'espace entre piétons, cycles et véhicules à moteur.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

### **ARTICLE Ua4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

#### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les bâtiments qui le nécessitent.

#### Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

### **ARTICLE Ua5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé

### **ARTICLE Ua6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les constructions seront réalisées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- soit à 10 mètres minimum de l'axe des voies publiques.

Toutefois, lorsqu'une construction existe à l'alignement des voies, les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions ou annexes d'habitation venant à l'arrière. De même les extensions ou surélévation des constructions existantes pourront être réalisées en conservant le recul initial.

Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une de ces emprises.

#### **ARTICLE Ua7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Des implantations autres seront autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments existants.

Cette règle ne s'applique pas pour les bassins des piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 1.50 mètres minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

#### **ARTICLE Ua8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non règlementé

#### **ARTICLE Ua9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

#### **ARTICLE Ua10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle, soit à l'acrotère pour une toiture terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

##### **2 – Règle**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres pour l'ensemble des constructions autorisées.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE Ua11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

##### **1 – Généralités :**

Il est rappelé que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

## **2 – Dispositions particulières :**

### **Construction neuve**

#### **Toitures :**

Les couvertures des constructions seront réalisées selon l'environnement existant et les toitures seront généralement à plusieurs pentes (la pente devra se situer entre 35 et 40%).

#### **Façades :**

Les finitions aux ciments gris sont interdites. Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton).

La couleur des façades doit correspondre au nuancier consultable en Mairie.

#### **Les murs et parements :**

Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc.) ne sera employé à nu.

#### **Les menuiseries :**

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront exclus.

La couleur des menuiseries doit correspondre au nuancier consultable en Mairie.

#### **Balcons et Ferronneries :**

Les balcons et balconnets et ferronneries nouvelles seront exécutés dans l'esprit de celles existantes sur la zone.

#### **Les commerces :**

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service. Les baies vitrées sont autorisées.

Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans les ouvertures des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade. Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs.

Aucune enseigne ne sera posée sur ou dans les baies d'étage, ni sur les balcons. La pose des enseignes ne détruira, ni ne masquera les sculptures et ornements de façades. Aucune enseigne ne sera posée sur les balcons. Les enseignes à caisson lumineux sont interdites.

#### **Cheminées :**

Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

#### **Clôtures :**

Les clôtures seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique.

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1.60 mètres.

En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 1.60 mètres.

Les clôtures en mur maçonnées seront privilégiées. Dans le cas où la clôture ne serait pas entièrement un mur maçonné, celle-ci devra être composée d'un mur bahut d'une hauteur de 0.60 mètres maximum le tout surmonté de bois, d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale composée d'essences locales et variées).

#### **Les annexes :**

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.

### **Prescriptions spéciale pour les rénovations**

Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine. Les interventions se feront dans le respect des dispositions architecturales d'origine.

Les matériaux anciens démontés visibles seront soigneusement conservés et réutilisés, dans la mesure du possible.

Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasins, etc.) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.

Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine.

Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages, seront réalisés suivant le style de l'édifice.

#### **ARTICLE Ua12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE Ua13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Non règlementé

#### **ARTICLE Ua14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé

#### **ARTICLE Ua15 OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère. Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

#### **ARTICLE Ua16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé

**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub**

## **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub correspond à la périphérie du centre ancien. Elle est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

### **Rappel :**

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 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.

Cette zone est concernée par le PPR argiles. Les constructions ou installations touchées par ce risque devront se conformer au règlement du PPR joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent PLU.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

## **ARTICLE Ub1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions à usage industriel et agricole.

Les constructions à usage commercial ou artisanales soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article Ub2.

Les occupations et utilisation du sol, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.

L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.

Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning.

## **ARTICLE Ub2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Sont admis sous conditions :**

Les constructions et installations à usage d'activités ne devront pas être polluante, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage ;

Les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits ;

Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;

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.

## **ARTICLE Ub3 ACCES ET VOIRIE**

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie.

Les accès doivent participer à la qualité globale de l'opération, tant pour le paysage que pour son fonctionnement interne et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation.

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront étudiés en fonction de leurs usages.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Il y aura lieu de ne pas sur dimensionner les largeurs de voie et de tenir compte, le cas échéant du partage de l'espace entre piétons, cycles et véhicules à moteur.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

#### **ARTICLE Ub4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

##### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque le réseau existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome sera exigé conformément à la réglementation en vigueur.

##### Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

#### **ARTICLE Ub5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

#### **ARTICLE Ub6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas :

- sur les parcelles qui ne disposent pas de façades sur les voies publique ou privé.
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU.

#### **ARTICLE Ub7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées soit :

- en limite séparative ;
- en retrait avec une distance de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- en raison de la topographie des lieux.
- pour les bassins des piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 1.50 mètres minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

## **ARTICLE Ub8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE Ub9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE Ub10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle, soit à l'acrotère pour une toiture terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

### **2 – Règle pour les constructions nouvelles**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres pour l'ensemble des constructions autorisées.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

### **3 – Constructions existantes**

Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

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

## **ARTICLE Ub11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### **1. Règles générales :**

Il est rappelé que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

### **2 – Dispositions particulières :**

#### **Construction neuve**

##### **Toitures :**

L'aspect extérieur s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions traditionnelles dont les traits dominants sont :

- des toitures généralement à plusieurs pentes (la pente devra être comprise entre 35 et 40%).
- des couvertures réalisées selon l'environnement existant.

Les toitures terrasses sont autorisées.

#### Façades :

Les finitions aux ciments gris sont interdites. Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Le bois et le verre pourront être intégrés dans les constructions.

La couleur des façades doit correspondre au nuancier consultable en Mairie.

#### Les murs et parements :

Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc.) ne sera employé à nu.

#### Les menuiseries :

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront exclus.

La couleur des menuiseries doit correspondre au nuancier consultable en Mairie.

#### Cheminées :

Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

#### Ouvrages en saillie :

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieure devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

#### Clôtures :

Les clôtures seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique.

La hauteur de la clôture pourra être composée d'un mur bahut de 0.60 m maximum, le tout surmonté de bois, d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale composée d'essences locales). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1.80 mètres.

En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 1.80 mètres.

#### Les annexes :

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.

### **ARTICLE Ub12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Pour chaque construction nouvelle, il est exigé deux places de stationnement.

### **ARTICLE Ub13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, les surfaces libres de toute construction seront plantées ou gazonnées.

### **ARTICLE Ub14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

### **ARTICLE Ub15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère. Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

### **ARTICLE Ub16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux**

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ux correspond à la zone d'activités de la commune.

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 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.

Cette zone est concernée par un PPRT générée par les installations de la société ATPM. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRT joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent PLU.

Cette zone est concernée par le PPR argiles. Les constructions ou installations touchées par ce risque devront se conformer au règlement du PPR joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent PLU.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

## ***SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL***

### **ARTICLE Ux1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites :**

Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.

L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.

Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

### **ARTICLE Ux2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Ne sont admis que les constructions liées à l'activité de la zone. Toutefois, toute construction et utilisation du sol concernée par le PPRT (ATPM) devront se conformer aux prescriptions réglementaires contenues dans le dossier de servitudes d'utilité publique joint au présent PLU.

### **ARTICLE Ux3 ACCES ET VOIRIE**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **ARTICLE Ux4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

##### Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

##### Assainissement des eaux usées :

Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

##### Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

#### **ARTICLE Ux5 SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

#### **ARTICLE Ux6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUE**

Les constructions devront être implantées à au moins 15 mètres de l'axe des voiries existantes.

#### **ARTICLE Ux7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE**

Les constructions devront être implantées à 15 mètres des limites séparatives.

#### **ARTICLE Ux8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE Ux9 EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE Ux10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

### **2 – Règle pour les constructions nouvelles**

La hauteur d'une construction à usage d'habitation est fixée à 7 mètres.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif ou liés aux activités autorisées dans la zone.

## **ARTICLE Ux11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site ; de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

## **ARTICLE Ux12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé

## **ARTICLE Ux13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE Ux 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## **ARTICLE Ux15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

## **ARTICLE Ux16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU**

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, c'est-à-dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone est destinée principalement à l'habitat mais peut accueillir des activités économiques dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone

### **Rappel :**

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 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.

Cette zone est concernée par le PPR argiles. Les constructions ou installations touchées par ce risque devront se conformer au règlement du PPR joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent PLU.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

## **ARTICLE AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdites :**

Les constructions à usage industriel et agricole.

Les constructions à usage commercial ou artisanales soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article AU2.

Les occupations et utilisation du sol, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.

L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.

Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning.

## **ARTICLE AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations à usage d'activités ne devront pas être polluante, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage ;

Dans toutes les zones AU, le projet devra respecter les préconisations des orientations d'aménagement et de programmation (**cf. Pièce : 3**).

## **ARTICLE AU3 ACCES ET VOIRIE**

Toute opération doit proposer un minimum d'accès sur les voies publiques et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les chaussées des voies de desserte si la circulation est organisée en double sens primaire et secondaire devront avoir une largeur totale d'au moins 7,80 mètres comprenant une voie de 5 mètres et 2 piétonniers de 1,40 mètres.

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront imposés en fonction de leurs usages.

Elles doivent permettre en outre, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtement routier seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent.

Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit son statut, la collectivité peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë, et/ou ultérieure, ou pour permettre le raccordement de deux voies.

#### **ARTICLE AU4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

##### Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

##### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque le réseau existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome sera exigé conformément à la réglementation en vigueur.

##### Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

#### **ARTICLE AU5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé

#### **ARTICLE AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les constructions devront être implantées en retrait de l'alignement des voies existantes. Le retrait est fixé à 10 mètres minimum de l'axe de la voie.

#### **ARTICLE AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées soit :

- en limite séparative.

- en retrait avec une distance de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- en raison de la topographie des lieux.
- pour les bassins des piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 1.50 mètres minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

## **ARTICLE AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE AU9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE AU10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle, soit à l'acrotère pour une toiture terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

### **2 – Règle pour les constructions nouvelles**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres pour l'ensemble des constructions autorisées.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes etc.

## **ARTICLE AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### **1. Règles générales :**

Il est rappelé que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

### **2 – Dispositions particulières :**

#### **Construction neuve**

##### **Toitures :**

L'aspect extérieur s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions traditionnelles dont les traits dominants sont :

- des toitures généralement à plusieurs pentes (la pente devra être comprise entre 35 et 40%).
- des couvertures réalisées selon l'environnement existant.

Les toitures terrasses sont autorisées.

##### **Façades :**

Les finitions aux ciments gris sont interdites. Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Le bois et le verre pourront être intégrés dans les constructions.

La couleur des façades doit correspondre au nuancier consultable en Mairie.

Les murs et parements :

Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc.) ne sera employé à nu.

Les menuiseries :

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront exclus.

La couleur des menuiseries doit correspondre au nuancier consultable en Mairie.

Cheminées :

Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

Ouvrages en saillie :

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieure devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

Clôtures :

Les clôtures seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique.

La hauteur de la clôture pourra être composée d'un mur bahut de 0.60 m maximum, le tout surmonté de bois, d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale composée d'essences locales et variées). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1.80 mètres.

En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 1.80 mètres.

Les annexes :

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.

## **ARTICLE AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Pour chaque construction nouvelle, il est exigé deux places de stationnement

## **ARTICLE AU13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, les surfaces libres de toute construction seront plantées ou gazonnées

## **ARTICLE AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé

## **ARTICLE AU15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

## **ARTICLE AU16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé

**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx**

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, c'est-à-dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

C'est une zone économique destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales.

### **Rappel :**

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 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.

Cette zone est concernée par le PPR argiles. Les constructions ou installations touchées par ce risque devront se conformer au règlement du PPR joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent PLU.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

## ***SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL***

### **ARTICLE AUx1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites :**

Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.

L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.

Les terrains de camping caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

### **ARTICLE AUx2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Sont admis sous conditions :**

Les constructions à usage de commerce, de bureau ou d'activités industrielles et artisanales.

Les constructions à usage d'habitation destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée.

Les lotissements à usage d'activités commerciales, industrielles ou artisanales.

### **ARTICLE AUx3 ACCES ET VOIRIE**

Toute opération doit proposer un minimum d'accès sur les voies publiques et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les chaussées des voies de desserte si la circulation est organisée en double sens primaire et secondaire devront avoir une largeur totale d'au moins 9.50 mètres comprenant une voie de 5.50 mètres et deux piétonniers de 1.50 mètres.

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront imposés en fonction de leurs usages.

Elles doivent permettre en outre, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtement routier seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent.

Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit son statut, la collectivité peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë, et/ou ultérieure, ou pour permettre le raccordement de deux voies.

#### **ARTICLE AUx4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

##### Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

##### Assainissement des eaux usées :

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

##### Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

#### **ARTICLE AUx5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

#### **ARTICLE AUx6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à au moins 15 mètres de l'axe de la voirie existante.

#### **ARTICLE AUx7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées à 5 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE AUx8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE AUx9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE AUx10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du faitage.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

### **2 – Règle pour les constructions nouvelles**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 8 mètres.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif ou liés aux activités autorisées dans la zone.

## **ARTICLE AUx11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site ; de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

## **ARTICLE AUx12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE AUx13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement seront plantées.

## **ARTICLE AUx14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## **ARTICLE AUx15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

## **ARTICLE AUx16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

## **CARACTERE DE LA ZONE :**

Comme le définit l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme, les zones agricoles ou « zones A » sont les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comprend :

- une zone **Ah** : Secteur agricole de taille et de capacité limitée où des constructions nouvelles sont autorisées
- une zone **Ap** : secteur agricole où sont interdites les constructions.

### **Rappel :**

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 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.

Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernées (en dehors de la réfection de l'existant) et à l'exception des ouvrages et installations liés à l'irrigation.
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractère « perméables ».
- Toute construction est interdite à l'intérieur de la trame verte et bleue.

Les zones A, Ah et Ap sont concernées par le PPR argiles. Les constructions ou installations touchées par ce risque devront se conformer au règlement du PPR joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent PLU.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

Une partie de la zone A est concernée par le PPRT généré par les installations de la société ATPM. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRT joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent PLU.

Une partie de la zone A est impactée par le risque inondation relatif à l'atlas des zones inondables des affluents du Lot Amont (la Tancanne). L'article R111-2 du code de l'urbanisme pourra être mis en œuvre au cas par cas sur les secteurs soumis au risque inondation.

## **ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

**Dans les zones A :** Toute construction ou installation est interdite, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière, celles liées à l'irrigation, ou celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sauf celles listées à l'article A2.

Sont interdit tout type de constructions sur la zone Ap.

## **ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dans les zones A et Ah :**

Toute construction et utilisation du sol concernée par le PPRT (ATPM) devront se conformer aux prescriptions règlementaires contenues dans ce document et figurant dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent PLU.

### **Dans les zones A :**

Les constructions existantes pourront faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection ou d'une extension. Toute extension ne devra pas dépasser 30% maximum de l'emprise au sol dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes devront être implantées à une distance maximum de 20 mètres de l'habitation principale. Les constructions annexes ne devront en aucun cas dépasser la superficie totale de l'habitation principale.

Les changements de destination ne sont possibles que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le document graphique et listés dans le rapport de présentation.

La construction de résidences principales pour les exploitants agricoles sera autorisée si leur présence permanente pour le fonctionnement de l'exploitation agricole est justifiée.

### **Dans les zones Ah :**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Les constructions existantes pourront faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection ou d'une extension.

Toute extension ne devra pas dépasser 30% maximum de l'emprise au sol dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes devront être implantées à une distance maximum de 20 mètres de l'habitation principale. Les constructions annexes ne devront en aucun cas dépasser la superficie totale de l'habitation principale.

Les changements de destination ne sont possibles que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le document graphique et listés dans le rapport de présentation.

## **ARTICLE A3 ACCES ET VOIRIE**

Toute opération doit présenter un minimum d'accès sur les voies publiques et ne présentant pas un risque pour la sécurité des usagers de la voie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles doivent permettre notamment, l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE A4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

### Assainissement des eaux usées :

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

### Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

## **ARTICLE A5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé

## **ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **Dans les zones A :**

Les constructions doivent s'implanter à au moins :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales.
- 10 mètres de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

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.

### **Dans les zones Ah :**

Les constructions doivent s'implanter à au moins 10 mètres de l'axe des voies existantes.

## **ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à 3 mètres.

Les constructions à usage agricole doivent être implantées à une distance des limites au moins égale à 5 mètres.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres des zones U et AU à usage d'habitation.

Cette prescription s'applique également à l'extension des bâtiments existants.

Les constructions seront implantées à au moins 15 mètres des ruisseaux et des cours d'eau, à l'exception des ouvrages et installations liés à l'irrigation.

## **ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE A10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle, soit à l'acrotère pour une toiture terrasse. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

### **2 – Règle**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 8 mètres pour les bâtiments agricoles,
- 6 mètres pour les autres constructions.

### **3 – Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages et éléments nécessaires au fonctionnement des activités agricoles (silos, cuves, etc.) ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Pour les changements de destination, 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 œuvre. 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 œuvre 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.

Pour toute contradiction ou désaccord concernant notamment l'application de l'article L111-16, relatif à la mise en œuvre de matériaux renouvelables et ou de procédés de constructions permettant d'améliorer les performances environnementales et énergétiques, les propriétaires sont invités à solliciter l'avis du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE).

### **En zone A :**

Toitures :

L'aspect extérieur s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions traditionnelles dont les traits dominants sont :

- des toitures généralement à plusieurs pentes (la pente devra être comprise entre 35 et 40%).
- des couvertures en matériaux de terre cuite ondulés (tuiles courbes).

Les toitures terrasses sont autorisées.

Des adaptations pourront notamment être admises :

- dans le cas de constructions à usage d'habitation de style contemporain, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ;
- pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires, ...) et de matériaux permettant des économies d'énergie (mise en œuvre de toits végétalisés).

Façades :

Les finitions aux ciments gris sont interdites. Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Le bois et le verre pourront être intégrés dans les constructions.

La couleur des façades doit correspondre au nuancier consultable en Mairie.

Clôtures :

Les clôtures seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique.

La hauteur de la clôture pourra être composée d'un mur bahut de 0.60 m maximum, le tout surmonté de bois, d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale composée d'essences locales et variées). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1.8 mètres.

En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 1.80 mètres.

Les annexes :

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.

**En zone A, les bâtiments agricoles devront s'insérer dans l'environnement naturel.**

## **ARTICLE A12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration, les défrichements y sont interdits.

## **ARTICLE A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## **ARTICLE A15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

**ARTICLE A16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N**

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend une zone **Nj**, zone naturelle à vocation de jardin.

### **Rappel :**

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 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.

Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernées (en dehors de la réfection de l'existant) et à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation.
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractère « perméables ».
- Toute construction est interdite à l'intérieur de la trame verte et bleue.

Les zones N et Nj sont concernées par le PPR argiles. Les constructions ou installations touchées par ce risque devront se conformer au règlement du PPR joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent PLU.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

Une partie de la zone N est concernée par le PPRT généré par les installations de la société ATPM. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRT joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent PLU.

Une partie de la zone N est impactée par le risque inondation relatif à l'atlas des zones inondables des affluents du Lot Amont (la Tancanne). L'article R111-2 du code de l'urbanisme pourra être mis en œuvre au cas par cas sur les secteurs soumis au risque inondation.

### **ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions forestières, les constructions et ouvrage liées à l'irrigation nécessaire à une activité agricole, forestière et ou pastorale, et celles soumises à des conditions particulières et listées à l'article N2 ci-après.

## **ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dans les zones N :**

Toute construction et utilisation du sol concernée par le PPRT (ATPM) devront se conformer aux prescriptions règlementaires contenues dans ce document et figurant dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent PLU.

L'extension des habitations à hauteur de 30% maximum de l'emprise au sol dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La hauteur maximale sera limitée à celle du bâtiment existant.

Les annexes doivent être implantées à une distance maximum de 20 mètres de l'habitation principale. Les constructions annexes ne devront en aucun cas dépasser la superficie totale de l'habitation principale.

Le changement de destination des bâtiments existants des exploitations agricoles dès que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

### **Dans les zones Nj :**

Sont seules autorisées les constructions et annexes nécessaires à la pratique du jardinage.

## **ARTICLE N3 ACCES ET VOIRIE**

Toute opération doit présenter un minimum d'accès sur les voies publiques et ne présentant pas un risque pour la sécurité des usagers de la voie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles doivent permettre notamment, l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

## **ARTICLE N4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable :**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **Assainissement des eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

### **Assainissement des eaux usées :**

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

### **Electricité – téléphone :**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

## **ARTICLE N5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé

## **ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres de l'emprise des voies existantes.

## **ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 500 mètres des zones U et AU à usage d'habitation.

Les autres constructions doivent s'implanter à 5 m minimum de la limite séparative.

Les constructions seront implantées à au moins 15 mètres de l'emprise des ruisseaux et des cours d'eau, à l'exception des ouvrages et installations liés à l'irrigation.

## **ARTICLE N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

## **ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL**

Non règlementé

## **ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle, soit à l'acrotère pour une toiture terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

### **2 – Règle**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 m.

La hauteur maximale des constructions à usage de jardinage ne peut excéder 2,50 m

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

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 œuvre. 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 œuvre 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.

Pour toute contradiction ou désaccord concernant notamment l'application de l'article L111-16, relatif à la mise en œuvre de matériaux renouvelables et ou de procédés de constructions permettant d'améliorer les performances environnementales et énergétiques, les propriétaires sont invités à solliciter l'avis du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE).

#### **ARTICLE N12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE N13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration, les défrichements y sont interdits.

#### **ARTICLE N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé

#### **ARTICLE N15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

#### **ARTICLE N16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **ANNEXE**

### **NUANCIER DE COULEURS MENUISERIE EXTERIEURE**

Blanc	Laponie Blanc	Page Blanche	Blanc de Blanc	Voile de Brume	Plume Légère
Flocon	Embruns ®	Laponie Moyen	Laponie Clair	Rafet de Perle	Gris Tendances
Galet Pâle	Laponie Intense	Hammam	Gris Perle	Gris Alpaga	Poudre de Riz
Lune Cendrée	Gris Angora	Toits de Paris	Hammam	Gris Building	Gris d'Orage
Cumulus	Gris Caramel	Gris Sage			Fionelle Gris

Long Island Pastel	Fleur de Jasmin
Long Island Clair	Argile Douce
Béton Gris	Grès Naturel
Long Island Moyen	Argile Grise
Feutrine	Salon
Giboulée	Régisse



White



Snow White



Huile de Noix



Milk



White Cliff



Ivory



Corfu White



Casa Blanca



Ice Cream



Pebbles



Vanille



Cocos



Regenby White



Silver Screen



Antique White



Dune



Almond



Aged Paper



Capuccino



Biscuit



Bath Stone



Clay



Canvas



Linen



Frozen Fountain



Dolphin



Dark Forest



Belgian Stone



Country Beige



Cotton



Reindeer



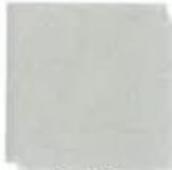
Kaki



White Pepper



Gris



Bleu Gris



Chalk Grey



Elephant Grey



Sand



Dark Pepper



Thunder Sky



Cement



After Rain



Soft Grey



Castle Grey



Evening Shadow



French Grey



Earth Stone



Silver



Nutmeg



Pigeon Grey



Urban Grey



Concrete



Flannel Grey



Mice



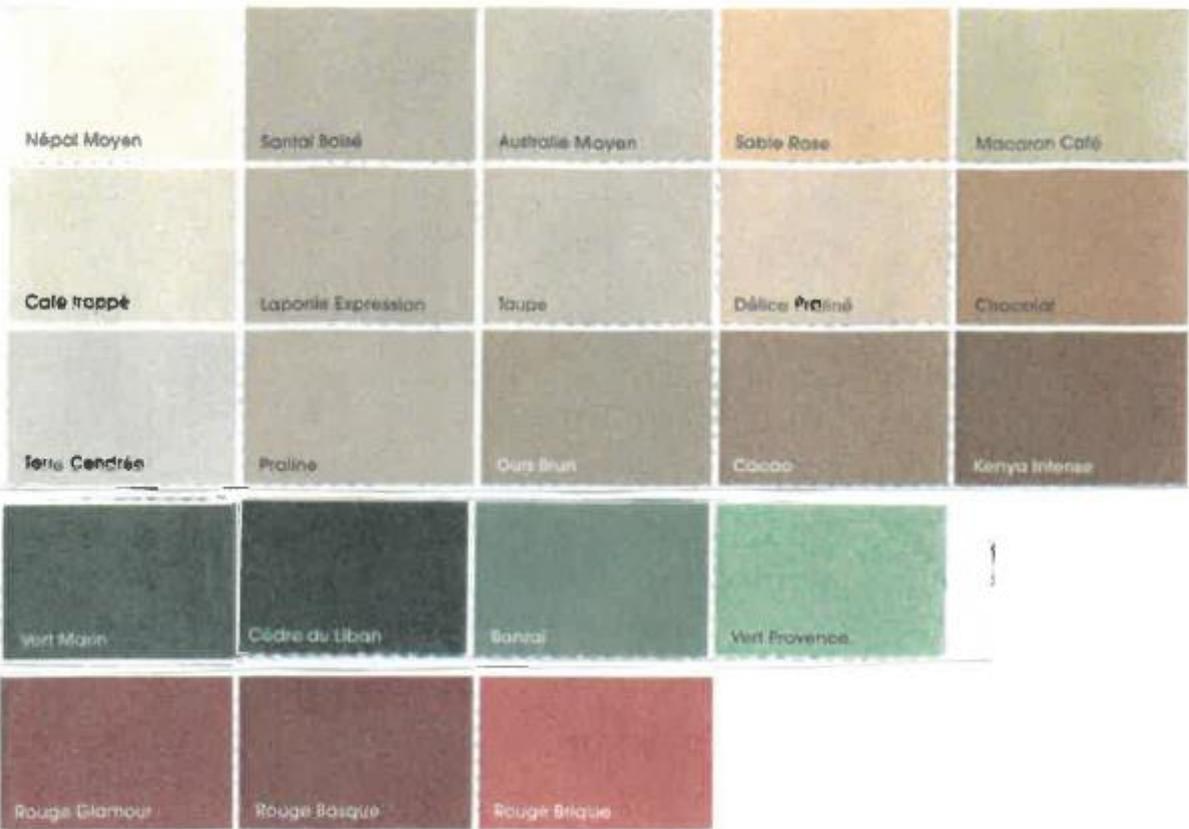
Brut



Lava



Dark Chocolate



## **ANNEXE**

### **NUANCIER DE COULEURS FACADE EXTERIEURE**

