

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE PUymiROL

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

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 juin 2015
DEBAT SUR LE PADD	10/11/2016
ARRET DU PLU	19/06/2017
ENQUETE PUBLIQUE	31/11/2017 au 15/12/2017
APPROBATION DU PLU	15/05/2018

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 DE PAYSAGE ET LES BATIMENTS PROTEGES.....	6
ARTICLE 5 ADAPTATIONS MINEURES.....	7
ARTICLE 6 PERMIS DE DEMOLIR.....	7
ARTICLE 7 CLOTURES.....	7
ARTICLE 8 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	7
ARTICLE 9 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.....	7
ARTICLE 10 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS	8
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua.....	9
ARTICLE Ua1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	10
ARTICLE Ua2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	10
ARTICLE Ua3 ACCES ET VOIRIE.....	10
ARTICLE Ua4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	10
ARTICLE Ua6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....	11
ARTICLE Ua7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	11
ARTICLE Ua8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE.....	11
ARTICLE Ua9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	11
ARTICLE Ua10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	11
ARTICLE Ua11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS.....	12
ARTICLE Ua12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	12
ARTICLE Ua13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	12
ARTICLE Ua14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	12
ARTICLE Ua15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	12
ARTICLE Ua16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	12
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub.....	13
ARTICLE Ub1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	14
ARTICLE Ub2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	14
ARTICLE Ub3 ACCES ET VOIRIE.....	14
ARTICLE Ub4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	15
ARTICLE Ub5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	15
ARTICLE Ub6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....	15
ARTICLE Ub7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	15

ARTICLE Ub8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE.....	15
ARTICLE Ub9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	16
ARTICLE Ub10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	16
ARTICLE Ub11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	16
ARTICLE Ub12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	17
ARTICLE Ub13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	17
ARTICLE Ub14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	17
ARTICLE Ub15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	17
ARTICLE Ub16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	17

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL.....18

ARTICLE UL1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	19
ARTICLE UL2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	19
ARTICLE UL3 ACCES ET VOIRIE.....	19
ARTICLE UL4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	19
ARTICLE UL5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	20
ARTICLE UL6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	20
ARTICLE UL7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	20
ARTICLE UL8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE.....	20
ARTICLE UL9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	20
ARTICLE UL10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	20
ARTICLE UL11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	20
ARTICLE UL12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	20
ARTICLE UL13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	20
ARTICLE UL14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	20
ARTICLE UL15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	21
ARTICLE UL16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	21

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up.....22

ARTICLE Up1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	23
ARTICLE Up2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	23
ARTICLE Up3 ACCES ET VOIRIE	23
ARTICLE Up4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	24
ARTICLE Up5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	24
ARTICLE Up6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	24
ARTICLE Up7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	24
ARTICLE Up8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE.....	24
ARTICLE Up9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	25
ARTICLE Up10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	25

ARTICLE Up11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS 25

ARTICLE Up12 STATIONNEMENT DES VEHICULES 25

ARTICLE Up13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS 25

ARTICLE Up14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 25

ARTICLE Up15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 25

ARTICLE Up16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 25

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux26

ARTICLE Ux1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 27

ARTICLE Ux2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES..... 27

ARTICLE Ux3 ACCES ET VOIRIE 27

ARTICLE Ux4 DESSERTE PAR LES RESEAUX 27

ARTICLE Ux5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 28

ARTICLE Ux6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES 28

ARTICLE Ux7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 28

ARTICLE Ux8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE..... 28

ARTICLE Ux9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 28

ARTICLE Ux10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS..... 28

ARTICLE Ux11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS 29

ARTICLE Ux12 STATIONNEMENT DES VEHICULES 29

ARTICLE Ux13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS 29

ARTICLE Ux14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 29

ARTICLE Ux15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 29

ARTICLE Ux16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 29

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU.....30

ARTICLE AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES..... 31

ARTICLE AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES..... 31

ARTICLE AU3 ACCES ET VOIRIE..... 31

ARTICLE AU4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 32

ARTICLE AU5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES..... 32

ARTICLE AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES 32

ARTICLE AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 32

ARTICLE AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE..... 32

ARTICLE AU9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 32

ARTICLE AU10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 32

ARTICLE AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS 33

ARTICLE AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES..... 34

ARTICLE AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 34

ARTICLE AU15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 34

ARTICLE AU16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 34

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx.....35

ARTICLE AUx1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 36

ARTICLE AUx2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES..... 36

ARTICLE AUx3 ACCES ET VOIRIE 36

ARTICLE AUx4 DESSERTE PAR LES RESEAUX..... 36

ARTICLE AUx5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 37

ARTICLE AUx6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES 37

ARTICLE AUx7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 37

ARTICLE AUx8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE..... 37

ARTICLE AUx9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... 37

ARTICLE AUx10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 37

ARTICLE AUx11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS 38

ARTICLE AUx12 STATIONNEMENT DES VEHICULES 38

ARTICLE AUx13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS..... 38

ARTICLE AUx14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 38

ARTICLE AUx15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 38

ARTICLE AUx16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 38

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU.....39

ARTICLE UNIQUE OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES..... 39

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A40

ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES : 41

ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES..... 41

ARTICLE A4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX..... 42

ARTICLE A5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 43

ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES 43

ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 43

ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE..... 43

ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... 43

ARTICLE A10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS..... 43

ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 44

ARTICLE A12 STATIONNEMENT DES VEHICULES 44

ARTICLE A13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS44

ARTICLE A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS..... 44

ARTICLE A15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 44

ARTICLE A16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 44

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N45

ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 46

ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES
CONDITIONS PARTICULIERES..... 46

ARTICLE N3 ACCES ET VOIRIE 47

ARTICLE N4 DESSERTE PAR LES RESEAUX..... 47

ARTICLE N5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 48

ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES
PUBLIQUES ET AUX VOIES 48

ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES 48

ARTICLE N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE..... 48

ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL..... 48

ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 48

ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE
LEURS ABORDS 49

ARTICLE N13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS49

ARTICLE N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) 49

ARTICLE N15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 49

ARTICLE N16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES..... 49

PALETTE DE COULEURS50

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal.

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, R115-1 et R111-27 du Code de l'Urbanisme.
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan. La carte des contraintes est annexée au rapport de présentation. Ces contraintes peuvent faire l'objet de prescriptions conformément au R111-2 du code de l'urbanisme, et principalement l'atlas des zones inondables et l'atlas feux de forêt. En cas de règle similaire, la règle la plus contraignante s'applique.
- 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 décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive.
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique
- 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, UL, Up et Ux).
- des zones à urbaniser (AU, AUx et 2AU).
- des zones agricoles (A et Ap).
- des zones naturelles (N, Nc et Nj).
- 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 DE PAYSAGE ET LES BATIMENTS PROTEGES

Le PLU identifie et localise les éléments et secteurs de paysage à protéger ou à mettre en valeur. Le document graphique du PLU identifie un zonage Trame Verte et Bleue sur les zones agricoles et zones naturelles qui répond aux dispositions du Grenelle II, et correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire. Pôles majeurs de biodiversité, ils regroupent les espaces à fort enjeu de biodiversité et n'ont pas vocation à être urbanisés. Ils ne doivent pas être isolés et doivent être maintenus connectés avec les milieux adjacents, voire entre eux. 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 Trame Verte et Bleue 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 concernés (en dehors de la réfection de l'existant et des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation).
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures perméables pour la faune sauvage.

Toutes les constructions sont interdites sur la Trame Verte et Bleue sauf les ouvrages nécessaires à l'irrigation.

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié par les documents graphiques en dehors du périmètre de l'AVAP devront :

- 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, et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Enfin, les espaces boisés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des actuels articles L113-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement 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 PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par délibération du 14 mars 2017 dans l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 7 CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable par délibération du 14 mars 2017 sur l'ensemble du territoire communal sauf les ouvrages nécessaires à l'activité agricole et forestière.

ARTICLE 8 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 9 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 10 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 du code de l'urbanisme, 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 11 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.

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

Il est rappelé que les occupations et utilisations du sol devront respecter les servitudes d'Utilité publique et contraintes annexées au Plan Local d'Urbanisme.

Dans les zones inondables, l'article R111-2 du code de l'urbanisme est mis en œuvre en tant que de besoin pour autoriser, sous réserve de prescription ou interdire les projets dans cette zone». Ces contraintes pourront faire l'objet de prescriptions conformément à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, et principalement l'atlas des zones inondables et des feux de forêts.

En cas de règle similaire, la règle la plus favorable s'applique.

Dans les zones impactées par un retrait gonflement des argiles, « toute construction devra se conformer aux dispositions prescrites par le règlement du PPR retrait-gonflement des argiles en vigueur ».

Dans les zones impactées par le mouvement de terrain, l'article R111-2 du code de l'urbanisme est mis en œuvre en tant que de besoin pour autoriser, sous réserve de prescription ou interdire les projets dans cette zone ».

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, 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 Ua se caractérise par une forme urbaine agglomérée, intégrant le tissu mixte de La Bastide. Cette zone est 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.

ARTICLE Ua1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont 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.

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

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

Sont admis :

Les activités artisanales, commerciales et industrielles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;

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

Le changement de destination des constructions à l'exception des commerces autour de la place Maréchal Leclerc, la rue Royale du n°32 au n°115 (sauf n°50-52 Etablissements Trama : parcelles AB 377,376, 375 et 374), 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.

La reconstruction, à condition que le nouvel état des lieux 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...).

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

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 est obligatoire. A défaut, un système 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 Ua5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE Ua6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux pourra être imposée ou autorisée lorsqu'il existe des constructions différemment implantées sur les parcelles voisines, notamment lorsque des retraits sont observés; dans ce cas, le retrait de la construction devra être similaire à celui des constructions voisines.

D'autres dispositions pourront être autorisées en dehors des fronts bâtis constitués, pour les bâtiments publics. Ils devront s'intégrer d'une manière harmonieuse au site et devront faire l'objet d'une étude particulière.

ARTICLE Ua7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur rue d'une limite séparative à l'autre.

Dans le cas d'implantations différentes sur les parcelles voisines, les constructions sur rue peuvent s'implanter :

- soit d'une limite séparative à l'autre.
- soit au moins sur une limite séparative, la distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 2 mètres, lorsque les parcelles voisines connaissent le même type d'implantation.

D'autres implantations sont possibles lorsqu'il s'agit de bâtiments publics ou lorsque le projet concerne au moins un côté d'îlot ou la totalité d'un îlot.

Les bassins des piscines devront être implantés à 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

La hauteur autorisée est comprise entre la hauteur de l'immeuble voisin le plus élevé et celle de l'immeuble voisin le moins élevé, qu'ils soient limitrophes ou non.

Un dépassement de 1 mètre des hauteurs autorisées peut être accordé lorsque ces hauteurs ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, d'obtenir une

continuité des lignes d'égouts des toits avec les bâtiments limitrophes ou d'articuler l'ordonnancement architectural de la construction concernée avec le bâtiment qui la jouxte.

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les projets de recomposition urbaine d'ensemble portant sur un îlot et redéfinissant la répartition entre espace public et espace privé, sans excéder cependant 9 mètres à l'égout.

ARTICLE Ua11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Voir règlement de l'AVAP

ARTICLE Ua12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour toute construction nouvelle, il est exigé 1 place de stationnement sur le terrain

ARTICLE Ua13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Voir règlement de l'AVAP

ARTICLE Ua14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE Ua15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

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

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, 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 aux extensions pavillonnaires à proximité du bourg. Elle est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

ARTICLE Ub1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont 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 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, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les constructions légères de loisirs.

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

Sont admis :

Les activités artisanales, commerciales et industrielles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;

Les aires de jeux 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 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.

La création des voies de desserte (si la circulation est organisée en double sens) devra s'accompagner de la création d'un piétonnier conforme à la réglementation en vigueur permettant la circulation des modes doux.

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.

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

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 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 est obligatoire lorsqu'il existe. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera exigé conformément à la législation 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 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Le retrait est fixé à :

- 10 mètres minimum de l'axe des voies communales ;
- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique qu'à l'une des voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération ;
- pour les modifications ou la restauration des constructions existantes ;
- lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction ;
- en raison de la topographie des lieux.

ARTICLE Ub7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction à usage d'habitation doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à 3 mètres minimum de la limite séparative

Les bassins des piscines devront être implantés à 2 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE Ub8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ub9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ub10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotère ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant terrassement ou du niveau de la voirie est fixée à 7 mètres

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant.

ARTICLE Ub11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. Règles générales :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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.

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.

2 – Dispositions particulières applicables aux constructions neuves:

Toitures :

Les couvertures des constructions seront de la terre cuite et toitures généralement à plusieurs pans (la pente devra se situer entre 30 et 40%). Les pentes plus faibles sont tolérées pour les annexes (y compris 1 pente)

Les toitures terrasses sont interdites y compris pour les annexes.

Façades :

Les finitions aux ciments gris sont interdites. L'emploi de matériaux bruts (briques, béton...) devra être recouvert d'un enduit ou d'un parement

Le bois et le verre pourront être intégrés dans les constructions.

La couleur des façades devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie.

Les menuiseries :

Les menuiseries doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant.

Les menuiseries neuves seront en bois à peindre, peuvent être admises les menuiseries acier, PVC ou aluminium laqué à deux vantaux ou un vantail selon la dimension de la fenêtre, ouvrants à la française de proportion verticale sauf pour l'étage sous comble.

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront exclus pour les nouvelles constructions. Les coffrets de volets roulants ne devront pas être visibles du domaine public.

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

Les fenêtres de toit sont également autorisées.

La couleur des menuiseries devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie.

Balcons et Ferronneries :

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

Cheminées :

Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

Clôtures :

Les clôtures seront édifiées sur l'alignement des constructions existantes ou en limite de la voie publique.

La hauteur de la clôture pourra être composée d'un mur bahut de 0,60 mètre maximum, le tout pourra être surmonté de bois ou d'un grillage. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,70 mètre. En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 2 mètres.

L'emploi de matériaux occultant est interdit.

Des clôtures perméables pourront être mises en place pour permettre la perméabilité de la faune.

Les annexes :

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

ARTICLE Ub12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé 2 places de stationnement pour toute construction nouvelle

ARTICLE Ub13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, devront être plantées ou gazonnées.

ARTICLE Ub14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE Ub15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

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

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, 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 UL est destinée à accueillir les activités ludo-sportives sur la commune.

ARTICLE UL1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol sauf celles mentionnées à l'article UL2

ARTICLE UL2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

Les constructions nécessaires aux activités de sports et loisirs et de plein air.
Le stationnement isolé de caravanes.

ARTICLE UL3 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.

La création des voies de desserte (si la circulation est organisée en double sens) devra s'accompagner de la création d'un piétonnier conforme à la réglementation en vigueur permettant la circulation des modes doux.

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.

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

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 UL4 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 :

En l'absence d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera exigé conforme 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 UL5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UL6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

En dehors de la bastide, les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe des voies existantes ou à créer.

A l'intérieur des remparts de la bastide, les constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Elles pourront être implantées avec un recul similaire à celui des constructions voisines si les parcelles qui environnent celui du projet, qu'elles soient limitrophes ou non, connaissent le même type d'implantation.

ARTICLE UL7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées soit :

- en limite séparative, en retrait avec une distance minimum de 3 mètres en dehors de la bastide
- avec un retrait similaire à celui des parcelles voisines à l'intérieur des remparts de la bastide

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU

ARTICLE UL8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UL9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UL10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A l'intérieur des remparts de la bastide, la hauteur autorisée est comprise entre la hauteur de l'immeuble voisin le plus élevé et celle de l'immeuble voisin le moins élevé, qu'ils soient limitrophes ou non. Une hauteur différente pourra être autorisée pour les projets de recomposition urbaine d'ensemble portant sur un îlot et redéfinissant la répartition entre espace public et espace privé, sans excéder cependant 9 mètres à l'égout.

ARTICLE UL11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Voir règlement de l'AVAP

ARTICLE UL12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UL13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Voir règlement de l'AVAP

ARTICLE UL14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

**ARTICLE UL15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE UL16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, 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.

ARTICLE Up1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation

Les constructions à usage industriel et agricole.

Les constructions à usage artisanal, industriel et commercial.

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, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les constructions légères de loisirs.

ARTICLE Up2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

Les constructions d'habitations peuvent faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection.

Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées :

- dans une bande d'implantation de 20 mètres maximum comptée à partir d'un point du bâtiment principal ;
- sur un seul niveau (3,5 mètres à l'égout du toit)
- et dans la limite de 60 m² de surface par annexe.

ARTICLE Up3 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.

La création des voies de desserte (si la circulation est organisée en double sens) devra s'accompagner de la création d'un piétonnier conforme à la réglementation en vigueur permettant la circulation des modes doux.

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.

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

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 Up4 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 est obligatoire lorsqu'il existe. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera exigé conformément à la législation 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 Up5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE Up6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Le retrait est fixé à :

- 10 mètres minimum de l'axe des voies communales ;
- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique qu'à l'une des voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération ;
- pour les modifications ou restaurations des constructions existantes ;
- lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction ;
- en raison de la topographie des lieux.

ARTICLE Up7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction à usage d'habitation doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à 3 mètres de la limite séparative

Les bassins des piscines devront être implantés à 2 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE Up8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Up9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Up10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotère ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur.

2 – Règle

En cas d'extension des constructions, la hauteur maximale ne devra pas dépasser celles des constructions avoisinantes.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;

ARTICLE Up11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire 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. Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.

ARTICLE Up12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE Up13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE Up14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE Up15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Up16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, 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 à vocation artisanale, industrielle et commerciale

ARTICLE Ux1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toute construction est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article Ux2

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

Sont admis :

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

Les constructions ou lotissements à usage artisanal, industriel ou commercial, bâtiments d'activité ou d'entrepôts

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration,

Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance ou le gardiennage des établissements.

Les constructions ou annexes liées aux bâtiments de la communauté de communes.

ARTICLE Ux3 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.

La création des voies de desserte (si la circulation est organisée en double sens) devra s'accompagner de la création d'un piétonnier conforme à la réglementation en vigueur permettant la circulation des modes doux.

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.

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

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 Ux4 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 est obligatoire lorsqu'il existe. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera exigé conformément à la législation 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 Ux5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE Ux6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Le retrait est fixé à :

- 10 mètres minimum de l'axe des voies communales ;
- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique qu'à l'une des voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération ;
- pour les modifications ou la restauration des constructions existantes ;
- lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction ;
- en raison de la topographie des lieux.

ARTICLE Ux7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction à usage d'habitation doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à 5 mètres minimum de la limite séparative

ARTICLE Ux8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ux9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ux10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotère ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 10 mètres.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;

ARTICLE Ux11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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.

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

ARTICLE Ux12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ux13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, au moins 20% des surfaces libres de toute construction seront plantés en essences locales ou variées et gazonnées.

ARTICLE Ux14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE Ux15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES 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

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

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

ARTICLE AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont 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 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.

Les constructions avec des toitures terrasses.

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

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

Sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- les activités artisanales et commerciales à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les installations classées, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les parcs de stationnement les aires de jeux

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des Orientation d'Aménagement et de Programmation (**Pièce 3 du dossier de PLU**).

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.

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.

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

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 est obligatoire lorsqu'il existe. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera exigé conformément à la législation 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 réglementé

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

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

ARTICLE AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit au minimum 3 mètres.

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 des constructions se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotère ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 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.

ARTICLE AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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.

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.

2 – Dispositions particulières :

Toitures :

Les couvertures des constructions seront de la terre cuite et toitures généralement à plusieurs pans (la pente devra se situer entre 30 et 40%). Les pentes plus faibles sont tolérées pour les annexes (y compris 1 pente)

Les toitures terrasses sont interdites y compris pour les annexes.

Façades :

Les finitions aux ciments gris sont interdites. L'emploi de matériaux bruts (briques, béton...) devra être recouvert d'un enduit ou d'un parement

Le bois et le verre pourront être intégrés dans les constructions.

La couleur des façades devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie.

Les menuiseries :

Les menuiseries doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant.

Les menuiseries neuves seront en bois à peindre, peuvent être admises les menuiseries acier, PVC ou aluminium laqué à deux vantaux ou un vantail selon la dimension de la fenêtre, ouvrants à la française de proportion verticale sauf pour l'étage sous comble.

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront exclus pour les nouvelles constructions.

Les coffrets de volets roulants ne devront pas être visibles du domaine public .

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

Les fenêtres de toit sont également autorisées.

La couleur des menuiseries devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie.

Balcons et Ferronneries :

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

Cheminées :

Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

Clôtures :

Les clôtures seront édifiées sur l'alignement des constructions existantes ou en limite de la voie publique.

La hauteur de la clôture pourra être composée d'un mur bahut de 0,60 mètre maximum, le tout pourra être surmonté de bois ou d'un grillage. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,70 mètre. En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 2 mètres.

L'emploi de matériaux occultant est interdit.

Des clôtures perméables pourront être mises en place pour permettre la perméabilité de la faune.

Les annexes :

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

ARTICLE AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé deux places de stationnement pour toute construction nouvelle

ARTICLE AU13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, devront être plantées ou gazonnées.

ARTICLE AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE AU15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

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

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Cette zone est destinée à accueillir des activités à usage artisanal, industriel et commercial

ARTICLE AUx1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toute construction est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article AUx2

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

Sont admis :

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

Les constructions ou lotissements à usage artisanal, industriel ou commercial, bâtiments d'activité ou d'entrepôts

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration,

Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance ou le gardiennage des établissements,

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.

La création des voies de desserte (si la circulation est organisée en double sens) devra s'accompagner de la création d'un piétonnier conforme à la réglementation en vigueur permettant la circulation des modes doux.

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.

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

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 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 est obligatoire lorsqu'il existe. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera exigé conformément à la législation 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 AUx5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Le retrait est fixé à :

- 10 mètres minimum de l'axe des voies communales ;
- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique qu'à l'une des voies.

ARTICLE AUx7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction à usage d'habitation doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à 5 mètres minimum de la limite séparative

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 des constructions se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotère ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 10 mètres.

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 ;

ARTICLE AUx11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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.

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

ARTICLE AUx12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE AUx13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE AUx14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE AUx15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

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

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et de l'activité économique compatible avec la fonction résidentielle.

Cette zone ne pourra être ouverte que sur une procédure de modification ou de révision du PLU.

ARTICLE UNIQUE OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions ou réalisations d'installations nécessaires au fonctionnement du service public, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

En dehors du périmètre de l'AVAP

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricoles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole comprend un sous-secteur classé Ap correspondant à des espaces agricoles protégés interdits de toute construction.

A l'intérieur du périmètre de l'AVAP

Voir règlement de l'AVAP

ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Zone A :

Toute construction ou installation est interdite, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole 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 celles autorisées à l'article A2.

Sont interdits par ailleurs les travaux d'aménagement, d'affouillement ou d'exhaussement de sols et les installations et ouvrages de nature à porter atteinte aux zones humides.

Zone Ap :

A l'exception de l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, toutes les autres constructions sont interdites sur la zone Ap

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

Les constructions d'habitations pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection et les annexes sont autorisées selon les conditions ci-dessous :

Les extensions seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction à cette date et que la surface d'extension pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois.

Les extensions seront limitées ou mesurées et être proportionnées et harmonieuses avec l'existant.

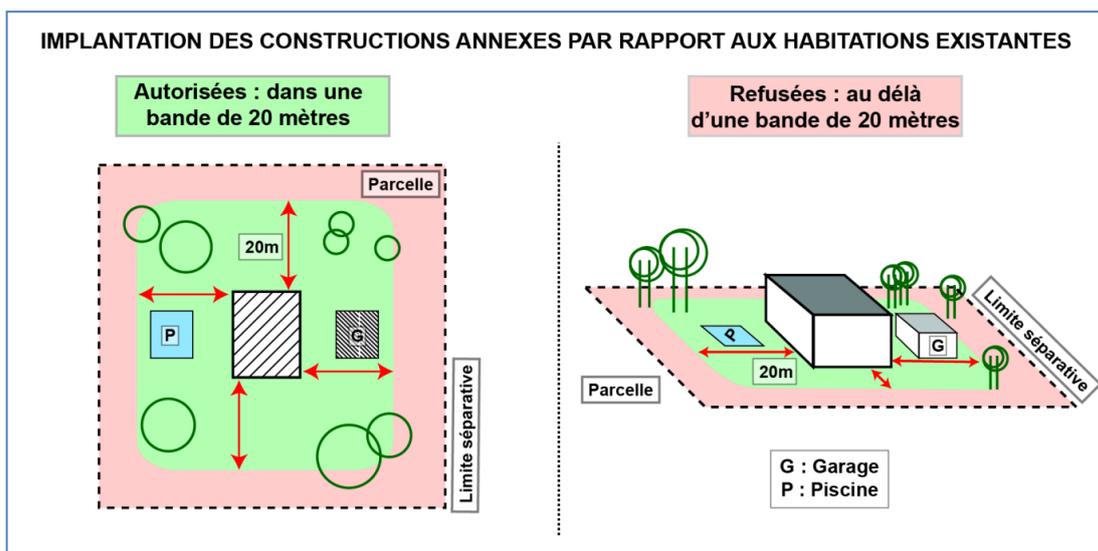
La règle la plus favorable s'appliquera, sous réserve que la superficie de l'extension reste inférieure à celle de la construction principale existante :

- soit 60 m² de surface de plancher ;
- soit 30% de la surface de la construction principale.

La hauteur de l'extension horizontale sera au maximum celle de la construction principale, sauf cas exceptionnel et sous réserve de garantir la qualité paysagère du site. L'extension verticale ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site.

Concernant les annexes, elles doivent permettre le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone et ne pas porter atteinte aux paysages. Elles sont autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction à cette date. La surface d'annexe pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU. L'annexe devra être proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

Zone d'implantation



Conformément au schéma ci-dessus, les annexes seront implantées dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale existante.

Des dérogations pourront être prévues :

- si elles sont justifiées par des motifs d'impossibilité topographiques ou techniques, ou des motifs paysagers. Dans tous les cas, l'annexe devra être située sur l'unité foncière.
- dans un rayon de 50 mètres maximum de l'habitation principale existante pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs (équins et chenils notamment).

Emprise et densité :

La règle la plus favorable s'appliquera sous réserve que la superficie de l'annexe reste inférieure à celle de la construction principale existante :

- soit 60 m² maximum de surface par annexe ;
- soit 30% de la surface de la construction principale.

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond.

Hauteur :

La hauteur de l'annexe devra être inférieure ou égale à celle de l'habitation principale afin de ne pas porter atteinte aux paysages.

Les changements de destination ne sont autorisés que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le règlement graphique et listés dans le rapport de présentation et desservis par les réseaux et par la défense contre l'incendie.

Les restaurations, changements de destinations ou extensions de constructions existantes doivent tenir compte du caractère architecturale de la construction (enduit, forme de couverture de toiture, orientation et volumétrie du bâti, proportion, rythme et ordonnancement des percements...). Elles ne doivent pas porter atteinte au paysage ni au milieu naturel environnant.

Le changement de destination ne doit pas dénaturer le caractère ni l'authenticité du bâti rural.

Dans le secteur patrimonial reporté au règlement graphique, l'article L151-19 du code de l'urbanisme s'applique sur certaines parties de cette zone.

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 :

Dans les zones constructibles relevant de l'assainissement non collectif, 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 réglementé

ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**En zone A :**

Les constructions doivent s'implanter à :

- 15 mètres minimum de l'axe des voies départementales
- 10 mètres minimum de l'axe des autres voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie
- en cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.

ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le long des limites parcellaires jouxtant une zone urbaine ou à urbaniser, les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses devront respecter les dispositions réglementaires figurant au Règlement Sanitaire Départemental.

Les constructions seront implantées à 10 mètres minimum des ruisseaux et des cours d'eau à l'exception des ouvrages techniques liés et nécessaires à l'irrigation.

Les autres constructions devront être implantées à 10 mètres minimum de la limite séparative.

ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1 – Conditions de mesure**

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotère ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 12 mètres pour les bâtiments agricoles
- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation et d'activité.

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.
- en cas de création de bâtiments liés à la valorisation des sols et sous-sols.

ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En dehors du périmètre de l'AVAP

1 – Règles générales :

Il est rappelé que le permis de construire 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.

Les bâtiments agricoles devront s'insérer dans l'environnement naturel.

2 – Dispositions particulières :

En zone agricole, les bâtiments agricoles devront s'insérer dans l'environnement naturel. Les constructions nouvelles, les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties devront tenir compte de l'environnement bâti existant. La couleur des façades devra respecter la palette des couleurs disponible en Mairie. Des clôtures perméables pourront être mises en place pour permettre la perméabilité de la faune.

A l'intérieur du périmètre de l'AVAP

Voir règlement de l'AVAP

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

En dehors du périmètre de l'AVAP : les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable, les défrichements y sont interdits.

A l'intérieur du périmètre de l'AVAP

Voir règlement de l'AVAP

ARTICLE A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE A15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

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

En dehors du périmètre de l'AVAP

Les zones naturelles 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 l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Cette zone comprend :

- un secteur dénommé Nj qui correspond aux espaces de jardinage.
- un secteur Nc qui correspond à l'emprise de la carrière.

A l'intérieur du périmètre de l'AVAP

Voir le règlement de l'AVAP

ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

À l'exception des constructions et utilisations du sol liées à l'exploitation agroforestières, toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles autorisées en N2. Sont interdits par ailleurs les travaux d'aménagement, d'affouillement ou d'exhaussement de sols et les installations et ouvrages de nature à porter atteinte aux zones humides.

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

Dans la zone N :

Les constructions d'habitations pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection et les annexes sont autorisées selon les conditions ci-dessous :

Les extensions seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction à cette date et que la surface d'extension pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois.

Les extensions seront limitées ou mesurées et être proportionnées et harmonieuses avec l'existant.

La règle la plus favorable s'appliquera, sous réserve que la superficie de l'extension reste inférieure à celle de la construction principale existante :

- soit 60 m² de surface de plancher ;
- soit 30% de la surface de la construction principale.

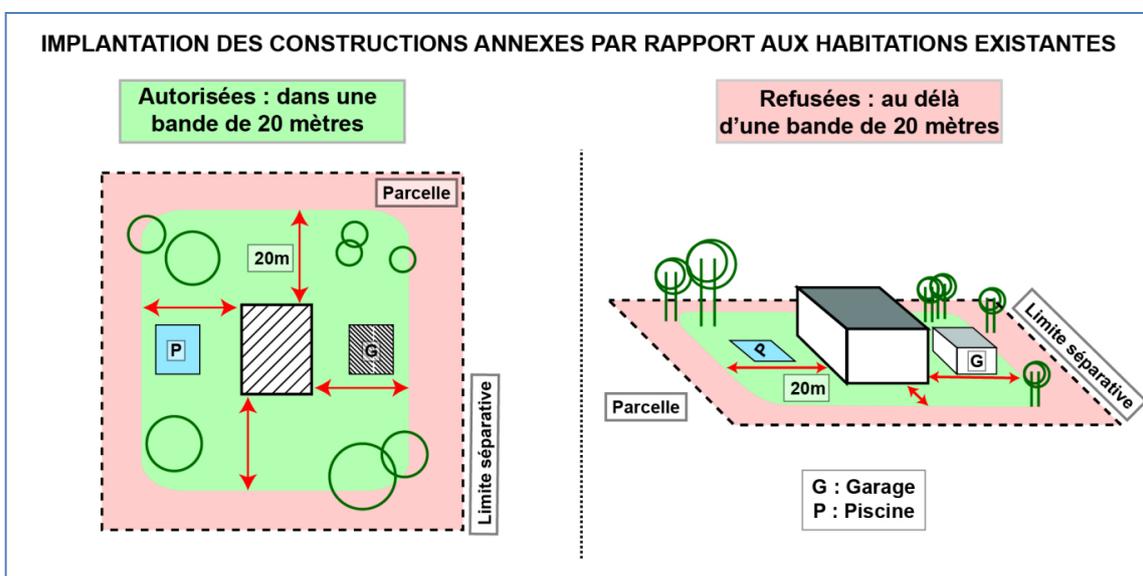
La hauteur de l'extension horizontale sera au maximum celle de la construction principale, sauf cas exceptionnel et sous réserve de garantir la qualité paysagère du site.

L'extension verticale ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site.

Concernant les annexes, elles doivent permettre le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone et ne pas porter atteinte aux paysages. Elles sont autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction à cette date. La surface d'annexe pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

L'annexe devra être proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

Zone d'implantation



Conformément au schéma ci-dessus, les annexes seront implantées dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale existante.

Des dérogations pourront être prévues :

- si elles sont justifiées par des motifs d'impossibilité topographiques ou techniques, ou des motifs paysagers. Dans tous les cas, l'annexe devra être située sur l'unité foncière.
- dans un rayon de 50 mètres maximum de l'habitation principale existante pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs (équins et chenils notamment).

Emprise et densité :

La règle la plus favorable s'appliquera sous réserve que la superficie de l'annexe reste inférieure à celle de la construction principale existante :

- soit 60 m² maximum de surface par annexe ;
- soit 30% de la surface de la construction principale.

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond.

Hauteur :

La hauteur de l'annexe devra être inférieure ou égale à celle de l'habitation principale afin de ne pas porter atteinte aux paysages.

Les changements de destination ne sont autorisés que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le règlement graphique et listés dans le rapport de présentation et desservis par les réseaux et par la défense contre l'incendie.

Les restaurations, changements de destinations ou extensions de constructions existantes doivent tenir compte du caractère architecturale de la construction (enduit, forme de couverture de toiture, orientation et volumétrie du bâti, proportion, rythme et ordonnancement des percements...). Elles ne doivent pas porter atteinte au paysage ni au milieu naturel environnant.

Le changement de destination ne doit pas dénaturer le caractère ni l'authenticité du bâti rural.

Dans le secteur patrimonial reporté au règlement graphique, l'article L151-19 du code de l'urbanisme s'applique sur certaines parties de cette zone.

Dans la zone Nj, seules sont autorisées les occupations du sol liées et nécessaires à la pratique du jardinage.

Dans la zone Nc, seules sont autorisées les occupations du sol liées et nécessaires à la carrière.

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.

ARTICLE N4 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.

Assainissement des eaux usées :

Dans les zones constructibles relevant de l'assainissement non collectif, 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 réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter à :

- 15 mètres minimum de l'axe des voies départementales
- 10 mètres minimum de l'axe des autres voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées:

- pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie ;
- en cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.

ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le long des limites parcellaires jouxtant une zone urbaine ou à urbaniser, les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses devront respecter les dispositions réglementaires figurant au Règlement Sanitaire Départemental.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres des ruisseaux et des cours d'eau à l'exception des ouvrages liés et nécessaires à l'irrigation.

Les autres constructions devront être implantées à 10 mètres minimum de la limite séparative.

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

Non réglementé

ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotère ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 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.
- en cas de création de bâtiments liés à la valorisation des sols et sous-sols.

ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En dehors du périmètre de l'AVAP :

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.

A l'intérieur du périmètre de l'AVAP

Voir le règlement de l'AVAP

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

En dehors du périmètre de l'AVAP :

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable, les défrichements y sont interdits.

A l'intérieur du périmètre de l'AVAP

Voir le règlement de l'AVAP

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

Non réglementé

ARTICLE N15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

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

Non réglementé

PALETTE DE COULEURS

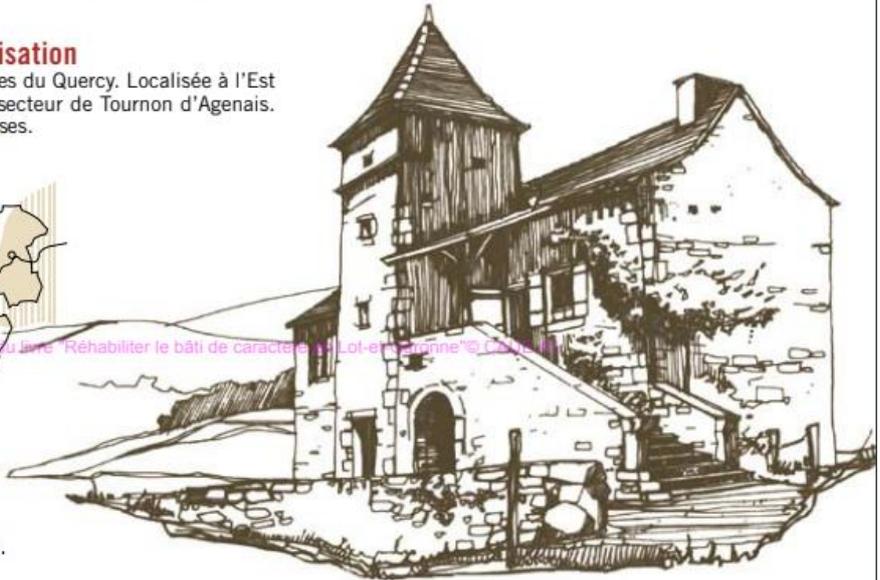
Les outils de référence

> Typologies et couleurs du bâti

La maison quercynoise

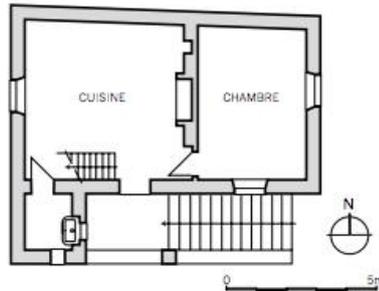
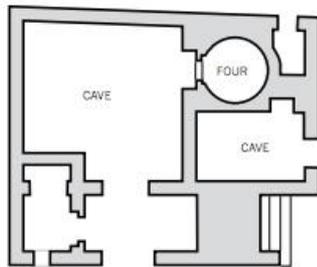
Origine, localisation

Région des Causses du Quercy. Localisée à l'Est du département, secteur de Tournon d'Agenais. Paysages de Causses.



Destination

Habitation, chai, matériel, bergerie.



Volumétrie, organisation

Maison en hauteur étroite, sur sous-sol. Composition de volumes et de toitures souvent adaptés à un relief. En rez-de-chaussée, se trouvent les locaux de l'exploitation, le chai, la bergerie. Au-dessus, l'habitation avec accès extérieur par un escalier et perron abrité (balet).

Structure, matériaux

Structure de pierre calcaire, murs, escaliers et voûtes permettant d'édifier en hauteur. La couverture est en tuiles canal. Tourelles et pigeonniers, de pentes plus accentuées, sont couverts en tuiles plates. Encadrement de baies, fronton, chaînages, poteaux des galeries sont en pierres taillées.

Caractéristiques chromatiques générales

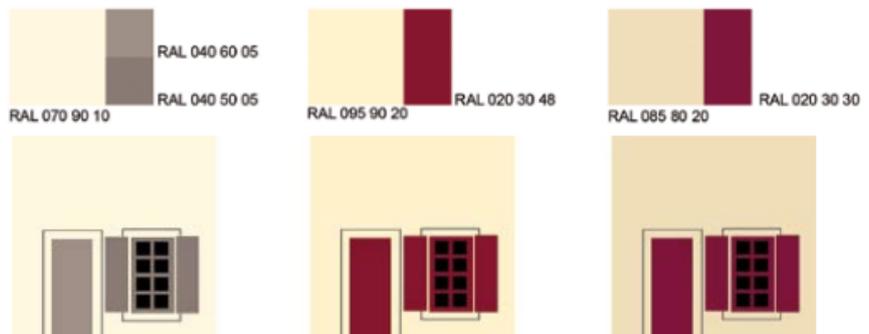
Palette des couleurs dominantes (façades)



Palette des couleurs secondaires (menuiseries - ferronneries)



Combinaisons



Extrait du livre "Rénover le bâti de caractère en Lot-et-Garonne" © CAUE 47.

Les outils de référence

> Typologies et couleurs du bâti

La maison languedocienne

Origine, localisation

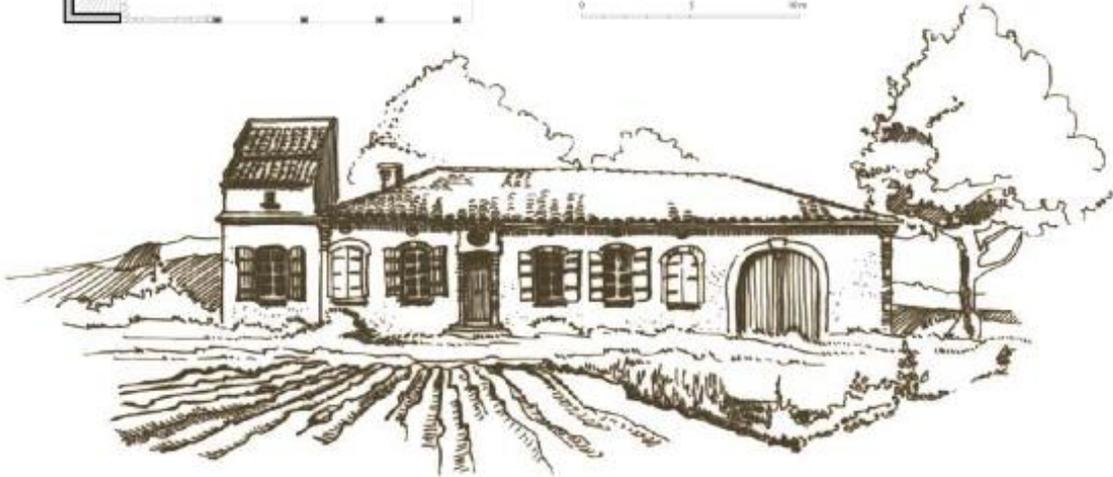
Région Toulousaine et Lauragais, Vallée de la Garonne, à l'Est du département.

Destination

Habitation, remise, étable et granges à foin.



Extrait de l'ouvrage "Rénover le bâti de caractère en Est-et-Garonne" © CAUE 47.



Volumétrie, organisation

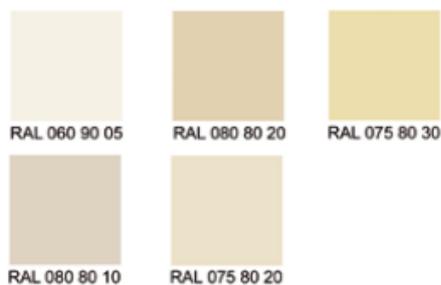
Plan rectangulaire et allongé. Toiture à deux pentes. Ouvertures sur le mur gouttereau orienté au Sud. Les éléments sont disposés les uns à la suite des autres : hangar, habitation, étable, grange.

Structure, matériaux

Le toit est porté par des fermes assemblées reposant sur les murs et sur les poteaux ou piliers à arcades pour le hangar. Dans la vallée de la Garonne, des lits de pierres ou de galets sont utilisés pour constituer l'assise des murs en briques de terre cuite ou cuite. La couverture est réalisée en tuiles canal.

Caractéristiques chromatiques générales

Palette des couleurs dominantes (facades)



Palette des couleurs secondaires (menuiseries - ferronneries)



Combinaisons

