

Département de la Haute Garonne  
Commune de *Saint Pierre de Lages*

## Révision du plan local d'urbanisme

Arrêté le : 5 juillet 2010

Enquête publique : 8 octobre au 9 novembre 2010

Approbation : 18 avril 2011

## 4.1 - Règlement Dispositions réglementaires

## SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
ZONE U	4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	11
ZONE AU	12
ZONE AU0	18
ZONE AUX0	19
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	20
ZONE A	21
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	25
ZONE N	26

---

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES

---



# ZONE U

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

- Les constructions liées aux activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôts industriels et commerciaux,
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...),
- Le dépôt de véhicules et le garage collectif de caravanes.

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

- Les installations classées 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 ou le changement de destination des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les terrains de camping et de caravaning à condition qu'ils soient aménagés sur la parcelle ZK109 desservie par l'avenue de Vallesville.
- Les constructions à usage d'habitat sont autorisées à condition de respecter une distance vis-à-vis des exploitations agricoles d'au moins :
  - o 50 m par rapport aux installations classées soumises à déclaration,
  - o 100 m par rapport aux installations classées soumises à autorisation

## ARTICLE U-3 : ACCES ET VOIRIE

### } Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux

exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

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

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

Conformément au règlement de voirie adopté par le Conseil Général de la Haute-Garonne, aucune opération ne peut prendre accès directement sur la RD1 hors agglomération, même en cas de préexistence d'un accès à des terres agricoles.

### } Voirie nouvelle

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les opérations d'ensemble ou soumises à permis d'aménager ou relevant du régime déclaratif (lotissements, opérations groupées,...) devront réserver la possibilité d'un bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

### } Voie en impasse

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer, tels que ceux affectés à la lutte contre l'incendie ou à l'enlèvement des ordures ménagères.

### } Pistes cyclables, cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables ou de cheminements piétonniers sera exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics. La circulation des piétons et des vélos devra être assurée en dehors de la chaussée (cheminements en mode déplacement doux indépendants).

Ces pistes et cheminements seront réalisés en cohérence avec les schémas d'aménagement de principe annexés au dossier du PLU.

## ARTICLE U-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### } Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

## } Eau potable

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

## } Assainissement

### Eaux usées

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

Le raccordement au réseau communal d'assainissement est obligatoire. En absence de ce réseau, l'assainissement non collectif est autorisé. Le dispositif d'assainissement sera déterminé selon les prescriptions de la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome (annexe sanitaire 5.1.5).

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

Dans le cas de constructions à usage d'habitat collectif ou d'activités, l'autorisation de rejet au réseau d'assainissement collectif est conditionnée à la signature préalable d'une convention tripartite (pétitionnaire, collectivité et gestionnaire du réseau) spécifiant les modalités de rejet dans le réseau.

### Eaux résiduaires

La commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement au réseau public de collecte des effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'eaux résiduaires non traitées dans les fossés est formellement interdit.

### Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux), seront réalisés à la charge exclusive du pétitionnaire ou du porteur de l'opération.

## Réseaux divers

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

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures). En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

## } Collecte des déchets

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie. Ces aménagements seront représentés sur le plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.

## ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

### } Secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif

Non réglementé.

### } Secteur non raccordé au réseau d'assainissement collectif

Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conformément au schéma communal d'assainissement et à la réglementation en vigueur.

La surface minimale des terrains recevant une construction doit être au moins de :

- 2000 m<sup>2</sup> en cas de rejet des effluents traités dans le milieu hydraulique superficiel,
- 1000 m<sup>2</sup> en cas d'infiltration dans le sol des effluents traités.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des constructions existantes ni pour les reconstructions à l'identique autorisées suite à un sinistre à condition qu'il n'y ait pas création de logement.

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

Toute construction doit être édifiée :

- à au moins 8 m de la limite d'emprise de la RD 1,
- à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des autres routes départementales,
- à l'intérieur d'une bande de terrain d'une largeur maximale de 20 mètres comptés à partir de la limite des emprises publiques et des voies existantes ou projetée.

Les retraits particuliers indiqués sur le plan de zonage se substituent aux implantations indiquées ci-dessus.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour des raisons de composition urbaine : l'implantation à l'alignement des constructions voisines pourra être imposée,
- pour des raisons de sécurité : en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé,
- en cas d'extension d'une construction existante : il pourra être exigé ou autorisé un recul au moins égal à celui du bâtiment existant,
- pour les ouvrages techniques ou d'intérêt collectif.
- dans le cas des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de SHOB et des piscines qui pourront être implantées à au moins 3 m de l'alignement des emprises publiques ou des voies existantes ou projetées.

L'implantation des constructions dans le cas de constructions en lotissement ou de plusieurs constructions sur un même terrain sera examinée lot par lot en application de l'article R123-10 du code de l'urbanisme).

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

Toute construction peut être implantée :

- Soit en limite séparative à condition de s'inscrire dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par une construction voisine existante ou projetée,
- Soit en limite séparative à la double condition que :
  - o la construction ne nuise pas à l'éclairage et à l'ensoleillement des pièces

habitables des constructions voisines implantées en recul par rapport à la dite limite,

- o cette construction ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur hors tout sur la dite limite,
- Soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 3m$ ).

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- l'extension des constructions existantes qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant,
- les ouvrages techniques ou d'intérêt collectif.

L'implantation des constructions dans le cas de constructions en lotissement ou de plusieurs constructions sur un même terrain sera examinée lot par lot en application de l'article R123-10 du code de l'urbanisme).

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

Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à 4 m.

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

## ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale du volume hors œuvre de la construction sur le sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain prise pour référence.

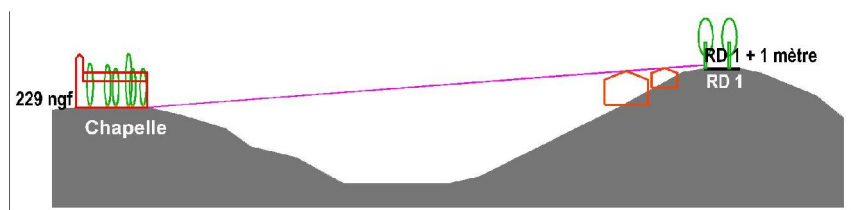
L'emprise au sol totale des bâtiments existants ou projetés ne pourra excéder :

- 40 % de la superficie de l'unité foncière si le terrain est raccordé au réseau d'assainissement collectif,
- 15% de la superficie de l'unité foncière si le terrain n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif.

## ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- Hauteur (H) maximale autorisée = 9 mètres.
- Afin de conserver la vue sur la chapelle,
  - o la hauteur hors tout (éléments techniques inclus) des constructions comprises dans le périmètre de protection n°1, défini sur le plan de zonage, ne doit pas dépasser la droite reliant le pied de la chapelle (cote 229 NGF) à la cote de la plateforme de la chaussée de la RD1 augmentée de 1 mètre.



- o la hauteur (H) maximale des constructions comprises dans le périmètre de protection centré sur l'église, tel que défini sur le plan de zonage, est fixée à 7,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur du bâtiment existant.
- aux bâtiments publics, aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

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

Les choix liés à la construction et à l'aménagement des espaces seront faits en référence aux recommandations de la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

### } Façades

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

Les enduits devront être réalisés dans un délai de 2 ans après la date d'achèvement des travaux.

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

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

### } Toitures

Les toitures réalisées en tuiles auront une pente maximum de 35 %. La couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle. Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées contre une limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.

Les toitures terrasses sont autorisées ponctuellement : dans le cadre d'un projet architectural de caractère, ou dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions dérogatoires listées ci-dessous ou à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement avec les pans de toiture traditionnelle.

### } Clôtures

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure de voie, par:
  - o un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.
  - o un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté ou non de grille ou d'un grillage sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange. L'ensemble des clôtures ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.
  - o pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, et pour des raisons de sécurité, les clôtures devront permettre de maintenir les conditions de visibilité

sur les voies.

- En limite séparative, par :
  - o un mur plein,
  - o un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté ou non de grille, d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.
  - o une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage sur poteaux de teinte sombre.
  - o En limites d'une zone AU0, A, Ap ou N, les clôtures seront des clôtures végétalisées (alinéas 2 et 3 ci-dessus) permettant de ménager des effets de transparence entre l'espace urbain et l'espace agricole ou naturel.

Les murs pleins et les murs bahut seront enduits en accord avec les clôtures avoisinantes.

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

Le choix des essences utilisées pour les plantations sera fait en référence aux recommandations de la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

### } Dispositions dérogatoires

Conformément au Grenelle de l'Environnement, des dispositions différentes à celles listées ci-dessus seront admises pour les constructions principales ou leurs annexes dans le cas de :

- l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la condition d'être réalisés en toiture ou en façade.

Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent :

- o Etre intégrés au plan de la toiture (toiture à pans) ou être intégrés ou surimposés à la façade en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
- o Etre réalisés avec une implantation :
  - § en prolongement ou en partie basse de la toiture,
  - § en bandeau en créant une ligne verticale ou horizontale sur toute la longueur d'une arête de façade ou de toiture (pour les surfaces importantes),
  - § à l'alignement des ouvertures du bâtiment (pour les surfaces de moindre importance).

- o Etre réalisés sur châssis pour les toitures terrasses à condition qu'ils soient masqués à la vue par un acrotère,
- o Etre réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment.

- L'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre à la condition de rechercher une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
- la mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

### ARTICLE U-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins de l'opération en tenant compte des conditions de desserte des transports publics et des contraintes urbanistiques.

Il est exigé :

- Pour les habitations : 2 places de stationnement par logement nouveau.
- Pour les opérations de lotissements de plus de 5 lots ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance : en plus des 2 places par logement nouveau, 1 place de stationnement par tranche de 3 logements nouveaux, directement annexée à la voirie de l'opération, et réalisée à la charge exclusive du porteur de l'opération.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'état : 1 place de stationnement par logement.
- Bureaux, commerces et services courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la SHON de l'établissement.
- Etablissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de salle de restaurant + 1 place par chambre.
- Pour les salles de spectacles et de réunions : la surface de stationnement sera



déterminée en fonction de leur capacité d'accueil.

- Pour les établissements scolaires : une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la SHON.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle des opérations auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

### ARTICLE U-13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

#### } Espaces boisés classés

Conformément à l'article L130-1 du code de l'urbanisme, les Espaces Boisés Classés figurant sur les documents graphiques sont à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

#### } Plantations existantes

Les boisements existants (haies, autres plantations) présentant un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site ou du paysage, seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les boisements seront préservés afin de tirer parti de leur fonction régulatrice dans la gestion des eaux pluviales ainsi que de leur qualité environnementale et paysagère. Ils seront autant que possible intégrés au maillage du réseau de desserte, et de voies piétonnières et cyclables.

Dans le cadre de la préservation et de la valorisation de l'identité communale et de la qualité du cadre de vie et de l'environnement, toute intervention sur les boisements classés « éléments de paysage » au titre de l'application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme, et identifiés comme tel sur le plan de zonage, est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la Municipalité.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement, en quantité, et à terme, en qualité équivalentes.

#### } Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

Sur chaque unité foncière privative, 25 % au moins de la surface doivent être traités en jardin et comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Dans les opérations d'ensemble soumises à permis d'aménager ou relevant du régime

déclaratif, une superficie équivalente à au moins 10% de la surface de l'unité foncière aménagée sera affectée à la création d'espace(s) commun(s) traité(s) en espace public.

Ces espaces devront être conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe, accessibilité depuis l'espace public...

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

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

Le choix des essences utilisées pour les plantations sera fait en référence à la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

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

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

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

#### } Constructions destinées à l'habitation

Le COS est fixé à :

- 0,50 pour les terrains raccordés au réseau d'assainissement collectif
- 0,20 pour les terrains non raccordés au réseau d'assainissement collectif
- 0,30 pour les terrains de moins de 1500 m<sup>2</sup>, qui ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif, et qui supportent déjà une construction destinée à l'habitation à la date d'approbation du présent règlement.

#### } Constructions destinées aux bureaux et commerces, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, à la restauration

Le COS est fixé à 0,50.

} Il est précisé :

- qu'en application de l'article L127-1 du code de l'urbanisme favorisant la diversité de l'habitat, « le Conseil Municipal peut, par délibération motivée et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD, majorer la valeur du COS de 50% sur certains secteurs qu'il détermine pour soutenir la réalisation de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation».
- qu'en application de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, « le Conseil Municipal peut, par simple délibération, majorer la valeur du COS de 20% sur l'ensemble du territoire pour soutenir la réalisation de constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable ».
- que le COS ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

# ZONE AU

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

- Les constructions liées aux activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôts industriels et commerciaux,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...),
- Le dépôt de véhicules et le garage collectif de caravanes.

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

- Les travaux et opérations doivent être compatibles avec les schémas d'aménagement de principes joints au PLU.
- Les installations classées à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions sous réserve qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble à usage d'habitat d'au moins 5 lots ou 5 logements, ou concernant le solde de la zone (lotissement ou construction sur un même terrain de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance).
- En cas d'opération d'aménagement d'au moins 10 lots ou logements, 10% de la SHON totale du programme réalisé sera affecté à la production de logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.
- Les constructions à usage d'habitat sont autorisées à condition de respecter une distance vis-à-vis des exploitations agricoles d'au moins :
  - o 50 m par rapport aux installations classées soumises à déclaration,
  - o 100 m par rapport aux installations classées soumises à autorisation.

## ARTICLE AU-3 : ACCES ET VOIRIE

### } Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur

fond voisin.

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

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

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

### } Voirie nouvelle

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir, sauf aménagement spécifique de ralentissement, une largeur minimale de plate-forme de 8 m et une largeur de chaussée de 5 m.

Les voies nouvelles doivent respecter les caractéristiques définies par les schémas d'aménagement de principe.

Les opérations d'ensemble ou soumises à permis d'aménager ou relevant du régime déclaratif (lotissements, opérations groupées,...) devront réserver la possibilité d'un bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

### } Voie en impasse

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

Les impasses dont la longueur excède 200 m doivent être conçues pour pouvoir se raccorder aux voies existantes ou futures.

### } Pistes cyclables, cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables ou de cheminements piétonniers sera exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics. La circulation des piétons et des vélos devra être assurée en dehors de la chaussée (cheminements en mode déplacement doux indépendants).

Ces pistes et cheminements seront réalisés dans le respect des schémas d'aménagement de principes joints au dossier de PLU.

## ARTICLE AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### } Principe général

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

### } Eau potable

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

### } Assainissement

#### Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux), seront réalisés à la charge exclusive du pétitionnaire ou du porteur de l'opération.

#### Eaux résiduaires

La commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement au réseau public de collecte des effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent conformément à la réglementation en vigueur. Tout rejet d'eaux résiduaires non traitées dans les fossés est formellement interdit.

#### Réseaux divers

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

souterrain ou mis en façades.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures).

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

### } Collecte des déchets

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.

Ces aménagements seront représentés sur le plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.

## ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Toute construction doit être édifiée :

- à l'intérieur d'une bande de terrain d'une largeur maximale de 20 mètres comptés à partir de la limite des emprises publiques et des voies existantes ou projetées.

Les retraits particuliers indiqués sur le plan de zonage se substituent aux implantations indiquées ci-dessus.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises :

- pour des raisons de composition urbaine : l'implantation à l'alignement des constructions voisines pourra être imposée,
- pour des raisons de sécurité : en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé,
- pour les ouvrages techniques ou d'intérêt collectif.
- dans le cas des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de SHOB et des piscines qui pourront être implantées à au moins 3 m de l'alignement des emprises publiques ou des voies existantes ou projetées.



L'implantation des constructions dans le cas de constructions en lotissement ou de plusieurs constructions sur un même terrain sera examinée lot par lot en application de l'article R123-10 du code de l'urbanisme.

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

Toute construction ou installation doit être édifiée :

- sur au moins une limite séparative,
- lorsqu'elle n'est pas édifiée sur la seconde limite séparative, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimale de la dite limite au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 4$  m).
- à au moins de 5 mètres des berges des fossés et cours d'eau.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- l'implantation des constructions à l'alignement des liaisons douces.
- les annexes qui pourront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
- les ouvrages techniques ou d'intérêt collectif.

L'implantation des constructions dans le cas de constructions en lotissement ou de plusieurs constructions sur un même terrain sera examinée lot par lot en application de l'article R123-10 du code de l'urbanisme).

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

Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à 4 m.

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

#### ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale du volume hors œuvre de la construction sur le sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain prise pour

référence.

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

#### ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Hauteur maximale autorisée = 8 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur du bâtiment existant.
- aux bâtiments publics, aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

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

Les choix liés à la construction et à l'aménagement des espaces seront faits en référence aux recommandations de la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

#### } Façades

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

Les enduits devront être réalisés dans un délai de 2 ans après la date d'achèvement des travaux.

Il sera privilégié l'application, grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle

mélangée à un sable de teinte claire, si possible d'origine locale.

Sont à proscrire :

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

### } Toitures

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

Les toitures terrasses sont autorisées ponctuellement : dans le cadre d'un projet architectural de caractère, ou dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions dérogatoires listées ci-dessous ou à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement avec les pans de toiture traditionnelle.

### } Clôtures

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure de voie, par :
  - o un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.
  - o un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté ou non de grille ou d'un grillage sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange. L'ensemble des clôtures ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.
  - o pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, et pour des raisons de sécurité, les clôtures devront permettre de maintenir les conditions de visibilité sur les voies.
- En limite séparative, par :
  - o un mur plein,
  - o un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté ou non de grille, d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.
  - o une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage sur poteaux de teinte sombre.
  - o En limites d'une zone AU0, A, Ap ou N, les clôtures seront des clôtures végétalisées (alinéas 2 et 3 ci-dessus) permettant de ménager des effets de transparence entre l'espace urbain et l'espace agricole ou naturel.

Les murs pleins et les murs bahut seront enduits en accord avec les clôtures avoisinantes.

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

Le choix des essences utilisées pour les plantations sera fait en référence à la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

### } Dispositions dérogatoires

Conformément au Grenelle de l'Environnement, des dispositions différentes à celles listées ci-dessus seront admises pour les constructions principales ou leurs annexes dans le cas de :

- l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la condition d'être réalisés en toiture ou en façade.

Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent :

- o Etre intégrés au plan de la toiture (toiture à pans) ou être intégrés ou surimposés à la façade en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
- o Etre réalisés avec une implantation :
  - § en prolongement ou en partie basse de la toiture,
  - § en bandeau en créant une ligne verticale ou horizontale sur toute la longueur d'une arête de façade ou de toiture (surfaces importantes),
  - § à l'alignement des ouvertures du bâtiment (surfaces de moindre importance).
- o Etre réalisés sur châssis pour les toitures terrasses à condition qu'ils soient masqués à la vue par un acrotère,
- o Etre réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment.

- L'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre à la condition de rechercher une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
- la mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

### ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de

construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre à ces besoins en tenant compte des conditions de desserte des transports publics et des contraintes urbanistiques.

Il est exigé :

- Pour les habitations : 2 places de stationnement par logement nouveau.
- Pour les opérations de lotissements de plus de 5 lots ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance : en plus des 2 places par logement nouveau, 1 place de stationnement par tranche de 3 logements nouveaux, directement annexée à la voirie de l'opération, et réalisée à la charge exclusive du porteur de l'opération.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'état, 1 place de stationnement par logement.
- Bureaux, commerces et services courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette de l'établissement.
- Etablissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de salle de restaurant + 1 place par chambre.
- Pour les salles de spectacles et de réunions: la surface de stationnement sera déterminée en fonction de leur capacité d'accueil.
- Pour les établissements scolaires, une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la SHON.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle des opérations auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

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

##### } Espaces boisés classés

Conformément à l'article L130-1 du code de l'urbanisme, les Espaces Boisés Classés figurant sur les documents graphiques sont à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

##### } Plantations existantes

Les boisements existants (haies, autres plantations) présentant un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site ou du paysage, seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les boisements seront préservés afin de tirer parti de leur fonction régulatrice dans la gestion des eaux pluviales ainsi que de leur qualité environnementale et paysagère. Ils seront autant que possible intégrés au maillage du réseau de desserte, et de voies piétonnières et cyclables.

Dans le cadre de la préservation et de la valorisation de l'identité communale et de la qualité du cadre de vie et de l'environnement, toute intervention sur les boisements classés « éléments de paysage » au titre de l'application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme, et identifiés comme tel sur le plan de zonage, est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la Municipalité.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement, en quantité, et à terme, en qualité équivalentes.

##### } Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 25 % au moins de la surface doivent être traités en jardin et comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Dans les opérations d'ensemble soumises à permis d'aménager ou relevant du régime déclaratif, une superficie équivalente à au moins 10% de la surface de l'unité foncière aménagée sera affectée à la création d'espace(s) commun(s) traité(s) en espace public.

Ces espaces devront être conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe, accessibilité depuis l'espace public...

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

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

Le choix des essences utilisées pour les plantations sera fait en référence à la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

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

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

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

Le COS est fixé à 0,60.

} Il est précisé :

- qu'en application de l'article L127-1 du code de l'urbanisme favorisant la diversité de l'habitat, « le Conseil Municipal peut, par délibération motivée et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD, majorer la valeur du COS de 50% sur certains secteurs qu'il détermine pour soutenir la réalisation de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation».
- qu'en application de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, « le Conseil Municipal peut, par simple délibération, majorer la valeur du COS de 20% sur l'ensemble du territoire pour soutenir la réalisation de constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable ».
- que le COS ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.

# ZONE AU0

## ARTICLE AU0-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

SANS OBJET

## ARTICLE AU0-3 : ACCES ET VOIRIE

SANS OBJET

## ARTICLE AU0-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

SANS OBJET

## ARTICLE AU0-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SANS OBJET

## ARTICLE AU0-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction doit être édifiée :

- à au moins 10 m de la limite d'emprise de la RD 1,
- à au moins 5 m de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

Des implantations différentes seront admises pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif.

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

Toute construction peut être implantée à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 6$  m).

Des implantations différentes seront admises pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif.

## ARTICLE AU0-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

SANS OBJET

## ARTICLE AU0-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

## ARTICLE AU0-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

## ARTICLE AU0-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

SANS OBJET

## ARTICLE AU0-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

SANS OBJET

## ARTICLE AU0-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

SANS OBJET

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

SANS OBJET



# ZONE AUX0

## ARTICLE AUX0-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE AUX0-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SANS OBJET

## ARTICLE AUX0-3 : ACCES ET VOIRIE

SANS OBJET

## ARTICLE AUX0-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

SANS OBJET

## ARTICLE AUX0-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SANS OBJET

## ARTICLE AUX0-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction doit être édifiée :

- à au moins 10 m de la limite d'emprise de la RD 1,
- à au moins 5 m de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

Des implantations différentes seront admises pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif.

## ARTICLE AUX0-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction peut être implantée à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 6$  m).

Des implantations différentes seront admises pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif.

## ARTICLE AUX0-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

SANS OBJET

## ARTICLE AUX0-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

## ARTICLE AUX0-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

## ARTICLE AUX0-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

SANS OBJET

## ARTICLE AUX0-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

SANS OBJET

## ARTICLE AUX0-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

SANS OBJET

## ARTICLE AUX0-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

SANS OBJET

---

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES

---

# ZONE A

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

Les occupations et utilisations des sols autres que celles visées à l'article A-2 ci-dessous.

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

- } Dans la zone A (dans ou hors de la zone inondable) et le secteur Ap
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient directement liés à une opération autorisée.
  - Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
  - L'extension et les annexes des constructions existantes sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

} Dans la zone A (hors secteur Ap)

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sous réserve :

- qu'elles soient implantées en dehors des zones inondables définies dans la Cartographie Informatrice des Zones Inondables affinée et en dehors des zones dont la cote altimétrique est à moins de 1 mètre de la cote de la berge d'un cours d'eau ou d'un fossé.
- qu'elles soient implantées à au moins 150 m de la limite d'emprise du plan d'eau des Albigots.
- qu'elles soient implantées à au moins 100 m de la limite des zones, secteurs ou constructions isolées à usage d'habitat et qu'elles donnent lieu à des mesures d'intégration paysagère telles qu'elles sont énoncées à aux articles A-11 et A-13 du présent règlement.
- qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 m autour des bâtiments principaux d'exploitation pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique dans le cas de la création, de l'extension ou de l'aménagement d'installations classées.
- qu'elles permettent la réhabilitation ou l'aménagement de bâtiments existants

d'intérêt architectural et/ou patrimonial et qu'elles s'insèrent de manière harmonieuse dans leur environnement lorsqu'elles sont liées au tourisme vert (camping à la ferme, gîtes, fermes auberges...).

- Le changement de destination des bâtiments agricoles de caractère repérés sur les documents graphiques de zonage.

## ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

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

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

## ARTICLE A-4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX

### } Eau potable

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

### } Assainissement

#### Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Le dispositif de traitement doit être conforme à la réglementation en vigueur. Le dispositif de traitement doit être conforme à la réglementation en vigueur et déterminé au vu d'une expertise géologique du sous-sol.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et les fossés.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas

générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux), seront réalisés à la charge exclusive du pétitionnaire ou du porteur de l'opération.

#### Réseaux divers

Dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, l'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie doivent être réalisés en souterrain ou mis en façades.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures). En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

#### ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

La surface minimale du terrain recevant la construction doit être d'au moins :

- 2000 m<sup>2</sup> en cas de rejet des effluents traités dans le milieu hydraulique superficiel,
- 1000 m<sup>2</sup> en cas d'infiltration dans le sol des effluents traités.

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

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à au moins :

- 25 m de l'axe de la RD1
- 35 m de l'axe de la RD18 pour les habitations, et 25 m pour les autres constructions.
- 15 m de l'axe des autres routes départementales
- 10 m de l'axe des autres voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- En cas d'extension d'une construction existante,
- Pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie.

Des implantations différentes sont autorisées pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif.

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

Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. ( $D = H/2$  avec  $D \geq 5$  m).

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

Des implantations différentes sont autorisées pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif.

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

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

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

#### ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

#### ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Hauteur (H) maximale autorisée : 10 mètres pour les constructions à usage agricole, 7 mètres pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur du bâtiment existant.
- pour l'installation d'ouvrages particuliers nécessaires aux activités et en cas d'impossibilité technique avérée (silos, extracteurs, cheminée...).
- aux ouvrages publics et les installations d'intérêt général.

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

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

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Les choix liés à la construction et à l'aménagement des espaces seront faits en référence aux recommandations de la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

#### } Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits. Les enduits devront être réalisés dans un délai de 2 ans après la date d'achèvement des travaux.

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

Sont à proscrire :

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

#### } Toitures

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

Les toitures terrasses sont autorisées ponctuellement : dans le cadre d'un projet architectural de caractère ou à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement avec les pans de toiture réalisées en tuiles.

#### } Clôtures

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté ou non de grille ou d'un grillage ou tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange. Dans ce cas, les clôtures seront réalisées à l'alignement des constructions.
- soit par un grillage ou tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.
- soit par une haie d'essences locales en mélange.

A l'intérieur de la zone inondable définie au plan de zonage, les clôtures seront constituées par des systèmes dont l'impact sur l'écoulement des eaux doit être le plus réduit possible : barbelés ou grillage sur poteaux plantés dans le sol ou avec un soubassement d'un bloc de 20 cm noyé dans le terrain naturel. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'arbustes en mélange.

Les murs pleins et les murs bahut seront enduits en accord avec les constructions avoisinantes.

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

Le choix des essences utilisées pour les plantations sera fait en référence à la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

#### } Bâtiments agricoles de caractère

Les bâtiments agricoles de caractère seront restaurés à l'identique de la construction d'origine.

#### } Dispositions dérogoires

Conformément au Grenelle de l'Environnement, des dispositions différentes à celles listées ci-dessus seront admises dans le cas de :

- l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la



condition d'être réalisés en toiture ou en façade.

Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent :

- Etre intégrés au plan de la toiture (toiture à pans) ou être intégrés ou surimposés à la façade en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
  - Etre réalisés avec une implantation :
    - § en prolongement ou en partie basse de la toiture,
    - § en bandeau en créant une ligne verticale ou horizontale sur toute la longueur d'une arête de façade ou de toiture (pour les surfaces importantes),
    - § à l'alignement des ouvertures du bâtiment (pour les surfaces de moindre importance).
  - Etre réalisés sur châssis pour les toitures terrasses à condition qu'ils soient masqués à la vue par un acrotère,
  - Etre réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment.
- L'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
  - l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre à la condition de rechercher une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
  - la mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

#### ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

##### } Espaces boisés classés

Conformément à l'article L130-1 du code de l'urbanisme, les Espaces Boisés Classés

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

##### } Plantations existantes

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

Dans le cadre de la préservation et de la valorisation de l'identité communale et de la qualité du cadre de vie et de l'environnement, toute intervention sur les boisements classés « éléments de paysage » au titre de l'application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme, et identifiés comme tel sur le plan de zonage, est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la Municipalité.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement, en quantité, et à terme, en qualité équivalentes.

##### } Espaces libres et plantations

Tout bâtiment agricole visible depuis les principaux axes passants ou les secteurs d'habitat environnants devra être végétalisé : une haie champêtre pluristratifiée (arbuste, cépée, arbre de haut jet) sera plantée en parallèle à une ou deux des façades les plus en vue.

Le choix des essences utilisées pour les plantations sera fait en référence à la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

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

Sans objet.

---

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES

---

# ZONE N

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

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

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

### A l'intérieur des zones dont la cote est à moins de un mètre de la cote de la berge d'un ruisseau:

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite excepté les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

} Dans les secteurs N1

Les constructions à usage d'habitation, de commerce ou de service, de bureau ou à usage artisanal et leurs annexes sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou au caractère des lieux et qu'elles s'insèrent de manière harmonieuse dans leur environnement.

} Dans le secteur N2

La reconstruction, l'aménagement et les annexes des constructions existantes à l'approbation du présent règlement sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les extensions des constructions existantes à l'approbation du présent règlement sous réserve de ne pas excéder 20% de la SHON existante et de ne pas représenter une SHON supplémentaire totale de plus de 100 m<sup>2</sup>.

Le changement de destination des constructions existantes à condition qu'il concerne un bâtiment d'intérêt patrimonial.

} Dans le secteur N3

Les ouvrages techniques, constructions et installations à condition qu'ils aient un usage sportif, culturel ou de loisirs.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou le fonctionnement des activités autorisées, qu'elles correspondent à l'aménagement d'un seul logement par établissement, qu'elles soient intégrées au bâtiment principal d'activité, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

## ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

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

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

## ARTICLE N-4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX

} Eau potable

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

} Assainissement

### Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Le dispositif de traitement doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Le dispositif de traitement doit être conforme à la réglementation en vigueur et déterminé au vu d'une expertise géologique du sous-sol.

### Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et

d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et les fossés.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux), seront réalisés à la charge exclusive du pétitionnaire ou du porteur de l'opération.

#### Réseaux divers

Dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, l'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie doivent être réalisés en souterrain ou mis en façades.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures). En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

#### ARTICLE N- 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

La surface minimale du terrain recevant la construction doit être d'au moins

- 2000 m<sup>2</sup> en cas de rejet des effluents traités dans le milieu hydraulique superficiel,
- 1500 m<sup>2</sup> en cas d'infiltration dans le sol des effluents traités.

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

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

Toute construction doit être édifiée :

- à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des routes départementales,
- soit sur la limite des emprises des autres voies publiques ou privées, soit en retrait d'au moins 5 mètres de la limite de ces emprises.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant
- les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif.

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

Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. ( $D = H/2$  avec  $D \geq 5$  m).

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

Des implantations différentes sont autorisées pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif.

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

Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 m.

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

#### ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

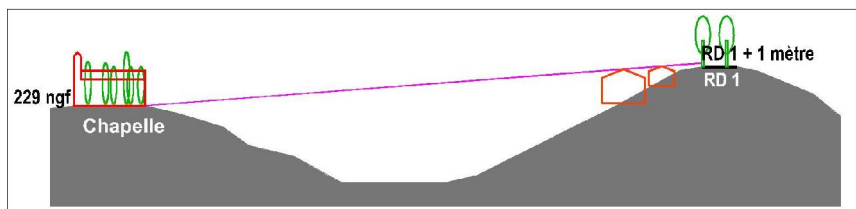
#### ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Hauteur (H) maximale autorisée = 7 mètres.

Afin de conserver la vue sur la chapelle depuis la RD1, la hauteur hors tout des constructions comprises dans le périmètre de protection (défini sur le plan de zonage) ne doit pas dépasser la droite reliant le pied de la chapelle (cote 229 NGF) à la cote de la

plateforme de la chaussée de la RD1 augmentée de 1 mètre.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du présent règlement, et en dehors du périmètre de protection, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur du bâtiment existant.
- aux bâtiments publics, aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Les choix liés à la construction et à l'aménagement des espaces seront faits en référence aux recommandations de la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

#### } Façades

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

Les enduits devront être réalisés dans un délai de 2 ans après la date d'achèvement des travaux.

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

Sont à proscrire:

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

#### } Toitures

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

Les toitures terrasses sont autorisées ponctuellement : dans le cadre d'un projet architectural de caractère ou à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement avec les pans de toiture traditionnelle.

#### } Clôtures

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté ou non de grille ou d'un grillage ou tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange. Dans ce cas, les clôtures seront réalisées à l'alignement des constructions.
- soit par un grillage ou tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.
- soit par une haie d'essences locales en mélange.

Les murs pleins et les murs bahut seront enduits en accord avec les constructions avoisinantes.

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

Le choix des essences utilisées pour les plantations sera fait en référence à la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

#### } Bâtiments agricoles de caractère

Les bâtiments agricoles de caractère seront restaurés à l'identique de la construction d'origine.

#### } Dispositions dérogatoires

Conformément au Grenelle de l'Environnement, des dispositions différentes à celles

listées ci-dessus seront admises pour les constructions principales ou leurs annexes dans le cas de :

- l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la condition d'être réalisés en toiture ou en façade.

Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent :

- o Etre intégrés au plan de la toiture (toiture à pans) ou être intégrés ou surimposés à la façade en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
  - o Etre réalisés avec une implantation :
    - § en prolongement ou en partie basse de la toiture,
    - § en bandeau en créant une ligne verticale ou horizontale sur toute la longueur d'une arête de façade ou de toiture (pour les surfaces importantes),
    - § à l'alignement des ouvertures du bâtiment (pour les surfaces de moindre importance).
  - o Etre réalisés sur châssis pour les toitures terrasses à condition qu'ils soient masqués à la vue par un acrotère,
  - o Etre réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment.
- L'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
  - l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre à la condition de rechercher une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
  - la mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

#### ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

de crue débordante des cours d'eau.

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

##### } Espaces boisés classés

Conformément à l'article L130-1 du code de l'urbanisme, les Espaces Boisés Classés figurant sur les documents graphiques sont à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

##### } Autres plantations existantes

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

##### } Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

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

Le choix des essences utilisées pour les plantations sera fait en référence à la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

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

Sans objet.