

# COMMUNE DE SAINT-NAUPHARY

## REGLEMENT D'URBANISME

4<sup>ème</sup> modification PLU 2022

### SOMMAIRE

<i>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</i> .....	2
<i>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i> .....	5
<i>ZONE UA</i> .....	6
<i>ZONE UB</i> .....	11
<i>ZONE UE</i> .....	16
<i>ZONE US</i> .....	21
<i>ZONE AU</i> .....	25
<i>ZONE AU0</i> .....	30
<i>ZONE A</i> .....	32
<i>ZONE N</i> .....	37
<i>ZONE NL</i> .....	43
<i>TITRE III – Annexes des dispositions applicables aux zones</i> .....	46

# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de SAINT-NAUPHARY.

## ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT DES P.L.U ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1°) Les dispositions du présent règlement se substituent :

- aux règles générales d'utilisation du sol (Art. R.111.1 à R.111.26 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des articles mentionnés au R.111.1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables.

Ces différents articles permettent, outre les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières.

Les motifs ont un rapport avec :

- La salubrité et la sécurité publique,
- Les risques naturels : inondation, affaissement, éboulement,
- La conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- Les conditions de desserte concernant l'accès et la voirie,
- La réalisation d'aménagements, de réserves pour emplacements publics, de servitudes particulières ou de divisions parcellaires,
- Les dommages causés à l'environnement,
- Les actions d'aménagement du territoire et d'urbanisme résultant de directives d'aménagement national,
- Le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains, la conservation des perspectives monumentales.

2°) Demeurent également applicables :

- L'article L.111-4 Code de l'Urbanisme concernant l'indication du délai de réalisation de certains équipements indispensables aux constructions projetées,
  - L'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne les aires de stationnement.
- Les autres législations affectant l'occupation du sol et qui constituent les servitudes d'utilité publique dont le tableau figure en annexe au dossier de P.L.U.

3°) Les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissements s'appliquent :

- Soit qu'ils datent de moins de 10 ans
- Soit qu'ils datent de plus de 10 ans et qu'ils ont fait l'objet d'une reconduction, en application du deuxième alinéa de l'article L.442-9. La liste des lotissements concernés par l'article L.442-9 est précisée, le cas échéant en pièce annexe du dossier de PLU.

## ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

1 -**Les Zones Urbaines** : dont les modalités de représentation figurent sur les documents graphiques annexés au présent règlement : U.

2 – **Les zones à urbaniser** : non équipées, dont les modalités de représentation figurent sur les documents graphiques annexés au présent règlement : AU.

3 – **Les zones agricoles** : dont les modalités de représentation figurent sur les documents graphiques annexés au présent règlement : A.

4 – **Les zones naturelles et forestières** : dont les modalités de représentation figurent sur les documents graphiques annexés au présent règlement : N.

#### **ARTICLE 4 – RAPPELS CONCERNANT DIVERSES UTILISATIONS DU SOL**

-Certains utilisations du sol nécessitent des autorisations spéciales lorsqu'elles sont admises ; ces autorisations se rapportent :

- à l'édification de clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.R.421.12 du Code de l'Urbanisme),
- aux installations et aménagements définis à l'Article R.421-23 du Code de l'Urbanisme,
- à l'autorisation de défrichement obligatoire dans les bois soumis aux dispositions de l'article nouveau L.311-3 du Code Forestier.

Rappel des dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

- Le dispositif de mixité sociale de l'habitat (article L. 123-1.16 du code de l'Urbanisme)

Rappel : l'article L.123-1.16° du Code l'Urbanisme dispose que le PLU peut « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Le dispositif de mixité sociale de l'habitat mis en œuvre par le PLU de St-Nauphary, conformément à cet article, prévoit les modalités suivantes :

- 1) Il s'applique dans l'ensemble des zones et secteurs suivants :
  - les zones et secteurs urbains suivants : UAa, UB partiel,
  - les zones et secteurs à urbaniser suivants : AU0, AUa, AUb,.
- 2) Les articles 2 de chacune de ces zones ou secteurs définissent :
  - le pourcentage minimal de logements locatifs conventionnés à réaliser dans le cadre des programmes de logements envisagés.
- 3) L'obligation de production de logements locatifs conventionnés définie par le dispositif de mixité sociale pourra être satisfaite en cas de cession d'une partie du terrain à un organisme de logement social mentionné à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation, ou bien à un opérateur privé ou public ayant pris l'engagement de réaliser ou de faire réaliser les logements concernés ;  
Les parties de terrains concernés par ces éventuelles cessions devront représenter une superficie suffisante pour réaliser les logements exigés, et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement futur. Ils ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation dans l'attente de réalisation des logements.
- 4) De plus, il est précisé que :
  - le dispositif de mixité sociale s'applique aux opérations de lotissement à destination d'habitat ou à caractère mixte, et aux opérations de constructions neuves.

Les travaux d'adaptation, de réfection, réhabilitation ou rénovation, et d'extension de constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

- en cas de programmes réalisés par tranches, chaque tranche devra comporter le nombre de logements locatifs conventionnés, ou bien des cessions ou prévisions de cessions de terrains susvisés, respectant les règles de proportionnalité prévues par zone ou le secteur.

## **ARTICLE 5 – PATRIMOINE**

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L.123-1-7 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

Rappel des dispositions de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme : *le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.*

Ces éléments doivent être maintenus ou mis en valeur pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement architectural du bâti existant et des espaces végétalisés.

### **Patrimoine archéologique**

Le code du patrimoine L.522-5, décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine du Service Régional d'Archéologie en l'absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (ZAC, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article 442-3-1 du Code de l'Urbanisme), et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.

Le Code du patrimoine, article L.531-14 : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au préfets ».

Le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Architecture, Hôtel des Chevaliers de Saint-Jean-de-Jérusalem, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse Cedex 6.

L'article 322-2 du code Pénal qui prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur « un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique fait au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

## **ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies au présent règlement peuvent faire l'objet de dérogation ; seules les dispositions des articles 3 à 13 peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

# **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# ZONE UA

A noter que l'ensemble des articles cités sont indiqués en annexe du présent règlement.

**CARACTERE** : Zone urbanisée ou en cours d'urbanisation. La zone est équipée de réseaux suffisants pour supporter une augmentation de l'urbanisation. Zone dont la vocation est liée à l'habitat, aux commerces ou aux services.

La zone délimite la partie agglomérée de la commune. Elle est constituée par le bourg ancien.

## Rappels

L'ensemble du territoire communal est concerné par le PPR Mouvement de terrain « Retrait et Gonflement » approuvée en avril 2005 et édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

Site Archéologique : la zone UA est concernée par des sites archéologiques. Ces derniers qui figurent dans les documents annexes du présent PLU sont soumis à l'article R111-4 du code de l'urbanisme.

La zone est concernée par un secteur UAa où il sera demandé de recourir à opérations d'ensemble, avec une mixité de logements sociaux d'au moins 20% par rapport à la totalité de l'opération.

## **ARTICLE UA1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel, commercial à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- La création de terrains de camping, de stationnement de caravanes et de caravanage ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les constructions à vocation agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage artisanal, commercial ou à vocation de service à condition qu'elles intègrent les mêmes contraintes architecturales que les habitations et sans représenter des inconvénients majeurs pour le voisinage notamment en matière de salubrité publique et d'environnement ;
- L'extension ou la création d'installations classées quelque soit leurs régimes de classement, sous réserve que ces derniers respectent la réglementation en vigueur ;
- Les installations publiques d'intérêt général ;
- La construction d'annexes liées aux bâtiments et activités existants, sous condition d'intégration dans l'environnement architectural immédiat ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ou que le projet architectural puisse permettre une évolution du bâtiment ;
- La reconstruction après sinistre.

En secteur UAa - en sus des occupations ou utilisations du sol admises sous conditions, ces secteurs ne pourront s'urbaniser que s'ils sont soumis à opérations d'ensemble, de plus ces opérations ne sont admises qu'à la condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale tel que défini à l'article 4 des Dispositions Générales du Règlement. Dans les opérations et constructions concernées, au moins 20% du programme de logements (arrondi au chiffre supérieur), devra être affectées à la réalisation de logements locatifs conventionnés.

### **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIES**

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone, sans disposer d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cycles, automobiles et personnes à mobilité réduite.

Pour les unités foncières desservies par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voirie supportant le moindre trafic.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Articles L.332.15, L.111-4 et R111-2 du code de l'urbanisme.

Les prescriptions et le zonage du schéma communal d'assainissement devront être respectés. Les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

### **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé pour les unités foncières desservies par un système d'assainissement collectif où le raccordement au réseau collectif sera obligatoire.

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage schéma communal d'assainissement devront être respectées.

### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Pour les constructions neuves, l'implantation devra être réalisée à l'alignement de la RD999.
- Pour les reconstructions totales, l'implantation par rapport à la voirie sera la même que celle des immeubles à usage d'habitation démolis, sauf si la construction fait saillie sur l'alignement des immeubles voisins, auquel cas, la reconstruction devra se faire au dit alignement.
- Pour les restaurations ou les aménagements d'immeubles, les travaux ne devront pas affecter l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente ne correspondant pas aux paragraphes ci-dessus peut être autorisée :

- En l'absence de façade sur la RD999, les constructions devront être réalisées à l'alignement de la voie limitrophe publique, ou commune privée, existante ou à créer,
- Dans le cas de construction venant s'implanter en double rideau, accessible par un accès privé mono-utilisateur, l'implantation se fera avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique,

- pour les aménagements ou extensions de constructions existantes et à condition que ces dernières n'aggravent pas l'état existant et respectent un recul au moins égal à celui du bâtiment existant,
- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public...),
- pour la construction d'annexes ou de piscines soit à l'alignement soit à 3m minimum,
- pour respecter la présence de constructions avec cour ou jardin sur rue où dans ce cas, les murets bordant la rue seront la référence à l'alignement,
- pour des raisons liées à des contraintes techniques ou topographiques.

#### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Limites latérales : les constructions seront implantées sur au moins une des deux limites séparatives. Dans le cas où la construction est implantée sur une seule limite séparative, une distance minimum de 4m devra être respectée par rapport à l'autre limite.

Limites postérieures : les constructions seront implantées soit sur une des limites postérieures, soit avec un retrait de 4 m minimum par rapport aux limites postérieures.

Toutefois, pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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

Une distance maximale de ~~8m~~ 4 m est imposée entre deux bâtiments constructions non contiguës, suivant la nature des constructions, leur hauteur et leur exposition.

#### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL SANS OBJET.**

#### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à la sablière du toit à partir du terrain naturel.

##### En secteur UA :

La hauteur de toute construction nouvelle, reconstruction totale ou surélévation de construction existante ne devra pas être inférieure à la hauteur de l'immeuble voisin le plus bas (hors annexe), sans excéder 10 m à la sablière.

Toutefois, une hauteur différente sera possible pour des bâtiments de type annexes, garage dans le cas où ils ne se trouvent pas à l'alignement existant.

En cas de reconstruction totale, la hauteur de la construction ne devra pas être inférieure à la hauteur initiale.

##### En secteur UAa :

La hauteur de toute construction nouvelle, reconstruction totale ou surélévation de construction existante ne devra pas excéder 7 m à la sablière

#### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles se réfèrent à des formes existantes dans la culture bâtie locale, lorsqu'elles font appel à des techniques innovantes (d'économie d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable notamment) et qu'elles sont



accompagnées par des professionnels de l'architecture. Il est précisé que ce type de projet devra être élaboré en collaboration et suivant avis du service urbanisme de la commune.

### 1- TOITURES

Sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture, les toitures en pentes seront couvertes en tuile de type canal ou romane. Leur pente ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie. Cette pente devra être comprise entre 30 et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie ou un remaniement à l'identique. Une pente inférieure sera admise pour les annexes, garages, abris de jardin ainsi que dans le cas de liaison entre bâtiments ou agrandissement où les toitures terrasses seront possibles.

### 2- LES FACADES

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les dimensions des ouvertures, modénatures des façades.

Les tons de façades, en dehors des matériaux naturels (briques, pierres et bois) devront être dans les limites permettant une inscription au site environnant.

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle des constructions environnantes.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

#### Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

### 3 - LES CLOTURES

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder ~~1,80~~ **2 m**. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de mur de soutènement.

Dans le cas de clôture sur voie publique, une hauteur de clôture pleine maçonnerie de 1 mètre minimum est imposée.

Les clôtures en maçonnerie doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales et en continuité avec les clôtures riveraines.

### **ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les dispositions ci-après, s'appliquent aux immeubles nouveaux et aux reconstructions totales.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les constructions ou installations à usage commercial, de bureaux professionnels ou publics : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette ;
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus, sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement quelque soit le type de logement.

Il est exigé pour le stationnement des vélos :

- En habitat en collectif : 1 place par logement,
- Pour les commerces : 1 place pour les vélos pour 5 places de voiture.
- En réhabilitation, des dérogations éventuelles peuvent être sollicitées auprès de la mairie lorsqu'un parc à vélos, sécurisé de jour comme de nuit, public ou privé, existe à moins de 300m, en capacité suffisante.

Néanmoins, des dispositions différentes pourront être acceptées, lorsque l'exiguïté du terrain rendra impossible (impossibilité technique, urbanistique ou architecturale) l'application des ci-dessus.

#### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les plantations d'arbres et de haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en quantité, en privilégiant les essences locales.

Pour les opérations d'ensemble de moins de 10 logements, 5 % minimum de la superficie de l'ensemble de l'unité foncière doit être traité en espace commun dont au moins les 2/3 d'un seul tenant ; il doit être aménagé et planté.

A partir de 10 logements, 10 % minimum de la superficie de l'ensemble de l'unité foncière doit être traité en espace commun dont au moins les 2/3 d'un seul tenant ; il doit être aménagé et planté.

Les parkings devront être paysagés (arbres, arbustes, pelouses...) en privilégiant l'utilisation d'essences locales.

A titre d'exemple, quelques exemples d'essences locales :

Haut Jet : Châtaigner, Noyer, Chêne sessile, Orme, Erable champêtre, ...

Arbustes: Cornouiller sanguin, Néflier, Laurier tin, Charmille, Chèvrefeuille, Lilas, Noisetier...

Les espaces boisés classés, figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

SANS OBJET.

# ZONE UB

A noter que l'ensemble des articles cités sont indiqués en annexe du présent règlement.

CARACTERE : Zone urbanisée ou en cours d'urbanisation. La zone est équipée de réseaux suffisants pour supporter une augmentation de l'urbanisation ; celle-ci correspond à la zone d'extension naturelle du bourg correspondant au faubourg dont la vocation est liée à l'habitat, aux commerces ou aux services et à la zone correspondant au hameau de Charros.

## Rappels

L'ensemble du territoire communal est concerné par le PPR Mouvement de terrain « Retrait et Gonflement » approuvée en avril 2005 et édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel, commercial à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- La création de terrains de camping, de stationnement de caravanes et de caravanage ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les constructions à vocation agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

## **ARTICLE UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage artisanal, commercial ou à vocation de service à condition qu'elles intègrent les mêmes contraintes architecturales que les habitations et sans représenter des inconvénients majeurs pour le voisinage notamment en matière de salubrité publique et d'environnement ;
- L'extension ou la création d'installations classées quelque soit leurs régimes de classement, sous réserve que ces derniers respectent la réglementation en vigueur ;
- Les installations d'intérêt général à condition que les raisons techniques l'imposent ;
- L'aménagement ou l'extension des bâtiments existants y compris les changements de destination à condition qu'ils aient pour effet la conservation du patrimoine bâti de qualité ;
- Les annexes liées aux bâtiments et activités existants à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques installés à même le sol ne sera permis que jusqu'à une surface de panneaux de 30m<sup>2</sup> (hors installation sur toiture).

Dans le secteur, repéré dans le document annexe 11 : « Mixité sociale », en sus des occupations ou utilisations du sol admises sous conditions, ce secteur ne pourra s'urbaniser que s'il est soumis à opération d'ensemble, de plus cette opération n'est admise qu'à la condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale tel que défini à l'article 4 des Dispositions Générales du Règlement. Dans l'opération et construction concernées 100% du programme de logements devra être affectées à la réalisation de logements locatifs conventionnés.

### **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone, s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cycles, automobiles, et personnes à mobilité réduite.

Pour les unités foncières desservies par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voirie supportant le moindre trafic.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Articles L.332.15, L.111-4 et R111-2 du code de l'urbanisme.

Les prescriptions et le zonage du schéma communal d'assainissement devront être respectés.

Les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

### **ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé pour les unités foncières desservies par un système d'assainissement collectif où le raccordement au réseau collectif sera obligatoire.

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage schéma communal d'assainissement devront être respectées.

### **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée de telle sorte que la façade principale sur rue soit en retrait des limites d'emprise des voies publiques, ou communes privées, existantes ou à créer.

Ce retrait par rapport à l'emprise de la voirie sera égal à :

- 10 mètres minimum par rapport à la RD 999,
- 10 mètres maximum par rapport aux autres voies, la construction à l'alignement étant possible.

Pour les reconstructions totales, l'implantation par rapport à la voirie pourra être la même que celle des immeubles démolis.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente ne correspondant pas aux paragraphes ci-dessus peut être autorisée :

- Dans le cas de construction venant s'implanter en double rideau, accessible par un accès privé mono-utilisateur, l'implantation se fera avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie,

- pour les aménagements ou extensions de constructions existantes et à condition que ces dernières n'aggravent pas l'état existant et respectent un recul au moins égal à celui du bâtiment existant,
- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public...),
- pour la construction d'annexes ou de piscines : soit à l'alignement soit à 3m minimum,
- pour des raisons liées à des contraintes techniques ou topographiques.

#### **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Limites latérales : les constructions seront implantées soit sur les limites séparatives (une ou les deux) soit avec un retrait de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives. Une dérogation sera possible en cas de nécessité technique due à l'existant, par exemple pour un fossé mère, où le recul s'effectuera à partir du dit ouvrage

Par rapport à la limite séparative opposée, la construction devra être implantée soit à l'alignement soit avec un retrait de 4 m minimum.

Limites postérieures : les constructions seront implantées soit sur une des limites postérieures, soit avec un retrait de 4m minimum par rapport aux limites postérieures.

Toutefois, pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant. De plus pour les annexes ou garages, ceux -ci seront implantés soit en limite, soit à 2 m minimum.

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

Une distance ~~minimale~~ maximale de 4 m est imposée entre deux ~~constructions~~ bâtiments non contiguës.

Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements seront autorisés à condition que cela n'aggrave pas le retrait existant.

Une distance inférieure pourra être admise en cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre.

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL SANS OBJET.**

#### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée à la sablière du toit à partir du terrain naturel. Les constructions ne devront pas excéder 7.00 m à la sablière.

La reconstruction après sinistre ou l'aménagement d'un immeuble existant d'une hauteur supérieure à 7.00 m sera admise à sa hauteur d'origine.

#### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles se réfèrent à des formes existantes dans la culture bâtie locale, lorsqu'elles font appel à des techniques

innovantes (d'économie d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable notamment) et qu'elles sont accompagnées par des professionnels de l'architecture. Il est précisé que ce type de projet devra être élaboré en collaboration et suivant avis du service urbanisme de la commune.

### 1- TOITURES

Sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture, les toitures en pentes seront couvertes en tuile de type canal ou romane. Leur pente ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie. Cette pente devra être comprise entre 30 et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie ou un remaniement à l'identique. Une pente inférieure sera admise pour les annexes, garages, abris de jardin ainsi que dans le cas de liaison entre bâtiments ou agrandissement où les toitures terrasses seront possibles.

### 2- LES FACADES

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les dimensions des ouvertures, modénatures des façades.

Les tons de façades, en dehors des matériaux naturels (briques, pierres et bois) devront être dans les limites permettant une inscription au site environnant.

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle des constructions environnantes.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

#### Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

### 3 - LES CLOTURES

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder ~~1.80~~ 2 m avec un maximum de 1.60 m maçonné.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de mur de soutènement.

Les clôtures en maçonnerie doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales et en continuité avec les clôtures riveraines.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage d'habitat individuel : 1 place de stationnement doit être aménagée sur la propriété ;
- Pour les opérations d'ensemble : 2 place par logement, dont 1 place annexée à la voirie ;
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services publics : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher hors œuvre nette ;
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement quelque soit le type de logement.
- Pour les établissements commerciaux :

- Commerces courants dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - Commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement
- Pour les établissements d'enseignement :
- Du 1<sup>er</sup> degré : 1 place par classe

De plus les établissements doivent comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- La norme applicable aux constructions non prévues au § ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables ;
- Des dispositions différentes pourront être acceptées lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des dispositions des § ci-dessus.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES – ET PLANTATIONS**

Les plantations d'arbres et de haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en quantité, en privilégiant les essences locales.

Pour les opérations d'ensemble de moins de 10 logements, 5 % minimum de la superficie de l'ensemble de l'unité foncière doit être traité en espace commun dont au moins les 2/3 d'un seul tenant ; il doit être aménagé et planté.

A partir de 10 logements, 10 % minimum de la superficie de l'ensemble de l'unité foncière doit être traité en espace commun dont au moins les 2/3 d'un seul tenant ; il doit être aménagé et planté.

Les parkings devront être paysagés (arbres, arbustes, pelouses...) en privilégiant l'utilisation d'essences locales.

A titre d'exemple, quelques exemples d'essences locales :

Haut Jet : Châtaigner, Noyer, Chêne sessile, Orme, Erable champêtre, ...

Arbustes: Cornouiller sanguin, Néflier, Laurier tin, Charmille, Chèvrefeuille, Lilas, Noisetier...

Les espaces boisés classés, figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL SANS OBJET.**

# ZONE UE

A noter que l'ensemble des articles cités sont indiqués en annexe du présent règlement.

CARACTERE : la zone UE est destinée principalement à l'accueil des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, ainsi qu'aux activités annexes qui leur sont liées. Elle correspond à deux secteurs l'un situé à la sortie ouest du village (au LD Les Ayères), l'autre à la sortie Est correspondant à la zone artisanale existante de Simare.

## Rappels

L'ensemble du territoire communal est concerné par le PPR Mouvement de terrain « Retrait et Gonflement » approuvée en avril 2005 et édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UE 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Le stationnement isolé de caravanes et de mobil-homes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ;
- La création de bâtiments à vocation agricole ;
- La construction de bâtiments à vocation d'habitat.

## **ARTICLE UE 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de services à condition qu'elles s'intègrent dans leur milieu environnant ;
- L'aménagement et l'agrandissement des bâtiments existants à condition qu'ils s'intègrent dans leur milieu environnant ;
- L'extension ou la création d'installations classées quelque soit leurs régimes de classement, sous réserve que ces derniers respectent la réglementation en vigueur ;

## **ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **2- Voirie**

La création des voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres
- Largeur minimale de plate-forme : 9 mètres

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.



#### **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Articles L.332.15, L.111-4 et R111-2 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé pour les unités foncières desservies par un système d'assainissement collectif où le raccordement au réseau collectif sera obligatoire.

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage schéma communal d'assainissement devront être respectées.

#### **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée de telle sorte que la façade principale sur rue soit en retrait des limites d'emprise des voies publiques, privées ou communes, existantes ou à créer.

Ce retrait par rapport à l'emprise de la voirie sera égal à :

- 10 mètres minimum par rapport à la RD 999,
- 5 mètres minimum par rapport aux autres voies

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente ne correspondant pas aux paragraphes ci-dessus peut être autorisée :

- pour des raisons de sécurité (à l'angle de deux voies, rue étroite...),
- pour les aménagements ou extensions de constructions existantes et à condition que ces dernières n'aggravent pas l'état existant et respectent un recul au moins égal à celui du bâtiment existant,
- pour la construction d'annexes ou de piscines,
- pour la préservation des vues remarquables ou de perspectives,
- pour des raisons liées à des contraintes techniques ou topographiques.

#### **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction sera être implantée :

- Soit à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives de l'unité foncière
- Soit sur une seule limite séparative (postérieure ou latérale), toute construction devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres pour le reste des limites.

Une dérogation sera possible en cas de nécessité technique due à l'existant, par exemple pour un fossé mère où le recul s'effectuera à partir du dit ouvrage.

Si deux constructions de deux unités foncières contiguës présentent un plan masse formant un ensemble architectural, les bâtiments peuvent être jointifs à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Pour les constructions existantes, les aménagements ou agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du §1 ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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

SANS OBJET.

**ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**  
SANS OBJET.

**ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de service ne doit pas excéder 8 mètres comptés à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus, pourront être autorisés à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à la hauteur de la construction existante.

Les règles de hauteur explicitées au §1 ci dessus ne s'appliqueront pas aux constructions à usage industriel ou commercial liées à l'agriculture tels que par exemple, les silos à grains ou à céréales.

**ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, une couleur et des matériaux de nature à ne pas porter atteintes aux constructions avoisinantes. Les bâtiments à usage de bureaux seront intégrés dans le même volume que les bâtiments d'activité.

Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles se réfèrent à des formes existantes dans la culture bâtie locale, lorsqu'elles font appel à des techniques innovantes (d'économie d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable notamment) et qu'elles sont accompagnées par des professionnels de l'architecture. Il est précisé que ce type de projet devra être élaboré en collaboration et suivant avis du service urbanisme de la commune.

1 - TOITURES :

La pente des toitures sera fonction des matériaux autorisés. La teinte de la couverture sera dans les teintes foncées et évitera les revêtements vifs ou brillants, en aucun cas l'utilisation de plaques fibro ciment brutes, ne sera tolérée.

2 - FACADES :

Aucune façade ne sera délaissée. Toutes les façades, y compris les façades arrières latérales et les façades des bâtiments annexes, seront traitées avec le même soin architectural et avec une même cohérence.

Les éléments fonctionnels tels que cheminée, ventilation, etc... devront être traités de manière à s'intégrer visuellement à l'ensemble.

3 - TEINTES :

Les couleurs vives et brillantes ne seront utilisées que pour des points de détail et interdites en grande masse. Une harmonie d'ensemble sera recherchée.

4 - CLOTURES :

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder ~~1.80~~ 2 m avec un maximum de 1.20 m maçonné. ~~Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de mur de soutènement.~~

Les clôtures en maçonnerie doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales et en continuité avec les clôtures riveraines.

**ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les constructions à usage de services : une superficie affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble,

Pour les établissements industriels, artisanaux et commerciaux : 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces de la zone économique, limitrophes avec les zones d'habitat, seront végétalisés par une haie de 2 mètres maximum doublant la clôture et par des plantations d'arbres de haut jet avec une équidistance de 6 mètres, en parallèle à ladite clôture.

La façade sur la RD 999 sera traitée par une haie, composée majoritairement d'essences locales, d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Les dépôts de matériaux (hors aire d'exposition) sont interdits en vue directe depuis la RD999. Ils devront être masqués par des haies persistantes, d'une hauteur maximum de 2m ou être entreposés dans des bâtiments clos.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Toutefois, la présence et la conservation d'une végétation existante (haie, arbres ou arbustes...) pourra être prise en compte et permettre de déroger en partie aux règles ci-dessus.

A titre d'exemple, quelques exemples d'essences locales :

Haut Jet : Châtaigner, Noyer, Chêne sessile, Orme, Erable champêtre, ...

Arbustes: Cornouiller sanguin, Néflier, Laurier tin, Charmille, Chèvrefeuille, Lilas, Noisetier...

### **ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL SANS OBJET.**



# ZONE US

A noter que l'ensemble des articles cités sont indiqués en annexe du présent règlement.

CARACTERE : la zone US est destinée à accueillir des activités liées au domaine de la santé et leurs bâtiments annexes.

## Rappels

L'ensemble du territoire communal est concerné par le PPR Mouvement de terrain « Retrait et Gonflement » approuvée en avril 2005 et édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE US 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions ou installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics,
- Les constructions ou installations qui ne sont pas liées aux activités de santé,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

## **ARTICLE US 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions, installations ou annexes à condition qu'elles soient liées aux activités de santé,
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités de santé,
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.

## **ARTICLE US 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **2- Voirie**

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone, s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cycles, automobiles et accessibilités handicapées.

## **ARTICLE US 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Articles L.332.15, L.111-4 et R111-2 du code de l'urbanisme.

### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément ainsi que toute occupation ou utilisation du sol qui requiert

une alimentation en eau potable, doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

## **2- Assainissement**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement, notamment les effluents provenant de certaines activités (garages, stations de lavage,...).

## **3- Eaux pluviales**

Des dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le débit de fuite après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite avant aménagement.

## **4-Electricité**

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

### **ARTICLE US 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé pour les unités foncières desservies par un système d'assainissement collectif.

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage schéma communal d'assainissement devront être respectées.

### **ARTICLE US 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée de telle sorte que la façade principale sur rue soit en retrait des limites d'emprise des voies publiques privées ou communes.

Ce retrait par rapport à l'emprise publique de la voirie sera au moins égal à :

- à 10 mètres par rapport à la RD 999,
- à 5 mètres par rapport à l'emprise de toutes autres routes départementales et autres voies existantes ou à créer.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente ne correspondant pas aux paragraphes ci-dessus peut être autorisée :

- pour des raisons de sécurité (à l'angle de deux voies, rue étroite...),
- pour les aménagements ou extensions de constructions existantes et à condition que ces dernières n'aggravent pas l'état existant et respectent un recul au moins égal à celui du bâtiment existant,
- pour la construction d'annexes ou de piscines,
- pour la préservation des vues remarquables ou de perspectives,
- pour des raisons liées à des contraintes techniques ou topographiques,
- chemin Roussillon, où les constructions pourront être implantées à l'alignement de la voirie.

## **ARTICLE US 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Une dérogation sera possible en cas de nécessité technique due à l'existant, par exemple pour un fossé mère, ou le recul s'effectuera au niveau du dit ouvrage.

Si deux constructions de deux unités foncières contiguës présentent un plan masse formant un ensemble architectural, les bâtiments peuvent être jointifs à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Pour les constructions existantes, les aménagements ou agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du §1 ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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

SANS OBJET.

## **ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL**

SANS OBJET.

## **ARTICLE US 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'activités de santé, ne doit pas excéder 13 mètres comptés à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'à l'acrotère ou jusqu'à la sablière, hors édifices techniques.

## **ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être 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 .

Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles se réfèrent à des formes existantes dans la culture bâtie locale, lorsqu'elles font appel à des techniques innovantes (d'économie d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable notamment) et qu'elles sont accompagnées par des professionnels de l'architecture. Il est précisé que ce type de projet devra être élaboré en collaboration et suivant avis du service urbanisme de la commune.

### **1 - TOITURES :**

La pente ne pourra excéder 35 %

Les toitures terrasses sont autorisées.

### **2 - LES CLOTURES**

Les clôtures devront être constituées de panneaux grillagés ou de maçonnerie enduites n'excédant pas 1m et surélevées avec des panneaux grillagés. Pour le portail d'entrée, la maçonnerie pourra être plus importante.

Les clôtures devront être agrémentées d'une haie végétale. Elles devront avoir un aspect homogène.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2m.

#### **ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé : 1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

#### **ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces non bâtis et ne servant ni à la circulation ni au stationnement des véhicules devront être végétalisés, agrémentés et arborés

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Afin de garantir l'image et l'identité champêtre du site, seront plantées les essences locales suivantes :

Haut Jet : Châtaigner, Noyer, Chêne sessile, Orme, Erable champêtre, ...

Arbustes : Cornouiller sanguin, Néflier, Laurier tin, Charmille, Chèvrefeuille, Lilas, Noisetier...

#### **ARTICLE US 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL SANS OBJET.**



# ZONE AU

A noter que l'ensemble des articles cités sont indiqués en annexe du présent règlement.

CARACTERE : il s'agit de secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation, c'est à dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone et en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

## Rappels

L'ensemble du territoire communal est concerné par le PPR Mouvement de terrain « Retrait et Gonflement » approuvée en avril 2005 et édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

## La zone est composée des secteurs AUa, AUb

- Secteur AUa destiné à accueillir de l'habitat dont la typologie est proche de celle de la zone UA
- Secteur AUb destiné à accueillir de l'habitat dont la typologie est proche de celle de la zone UB

## **ARTICLE AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel, commercial à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- La création de terrains de camping, de stationnement de caravanes et de caravanage ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les constructions à vocation agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

## **ARTICLE AU2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement, et qu'elles se réalisent lors d'opérations d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble de chaque unité foncière. De plus, ces secteurs sont soumis à la mise en œuvre du dispositif de mixité sociale, tel que défini à l'article 4 des Dispositions Générales du Règlement. Dans les opérations et constructions concernées, au moins 20 ou 30% (arrondi au chiffre supérieur), du programme de logements, suivant les indications de l'annexe 11 « Mixité sociale », devra être affecté à la réalisation de logements locatifs conventionnés.
- Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1<sup>o</sup>7 du Code de l'urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme
- Les équipements publics à condition que les raisons techniques l'imposent.
- La reconstruction des bâtiments existants à l'identique après sinistre.

- L'extension ou la création d'installations classées quelque soit leurs régimes de classement, sous réserve que ces derniers respectent la réglementation en vigueur ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques installés à même le sol ne sera permis que jusqu'à une surface de panneaux de 30m<sup>2</sup> (hors installation sur toiture).

### **ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone, s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cycles, automobiles et personnes à mobilité réduite.

Pour les unités foncières desservies par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voirie supportant le moindre trafic.

Les éléments des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile répondront aux largeurs minimales suivantes :

- Chaussée à double sens : 5m
- Chaussées sens unique 3.5m
- Plate-forme : 8m hors fossés
- Trottoirs, pour un côté, et cheminement piéton : 1,40m
- Stationnement linéaire : 2.20m
- Piste cyclable : 3m pour un double sens, 1.50m pour un sens unique

### **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Articles L.332.15, L.111-4 et R111-2 du code de l'urbanisme.

Les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

### **ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé pour les unités foncières desservies par un système d'assainissement collectif où le raccordement au réseau collectif sera obligatoire.

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage schéma communal d'assainissement devront être respectées.

### **ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Une façade des constructions sera disposée soit à l'alignement, soit avec un retrait de 5 mètres minimum et 8 mètres maximum par rapport aux limites de l'emprise des voiries publiques, ou communes privées, existantes ou à créer.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente ne correspondant pas aux paragraphes ci-dessus peut être autorisée :

- pour des raisons de sécurité (à l'angle de deux voies, rue étroite...),
- pour les aménagements ou extensions de constructions existantes et à condition que ces dernières n'aggravent pas l'état existant et respectent un recul au moins égal à celui du bâtiment existant,
- pour la construction d'annexes ou de piscines,

- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public...),
- pour la préservation des vues remarquables ou de perspectives,
- pour respecter la présence de constructions avec cour ou jardin sur rue,
- pour des raisons liées à des contraintes techniques ou topographiques.

## **ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### En secteur AU a

Limites latérales : les constructions seront sur au moins une des deux limites séparatives.

Dans le cas où la construction est implantée sur une seule limite séparative, une distance minimum de 4 mètres devra être respectée par rapport à l'autre limite.

Une dérogation sera possible en cas de nécessité technique due à l'existant, par exemple pour un fossé, où l'implantation de la construction sera déterminée à partir du dit ouvrage

Limites postérieures : les constructions seront implantées soit sur une des limites postérieures, soit avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites postérieures.

Toutefois, pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

Une dérogation sera possible en cas de nécessité technique due à l'existant, par exemple pour la prise en compte d'un fossé existant.

### En secteur AU b

Limites latérales : les constructions seront implantées soit sur les limites séparatives (une ou les deux) soit avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Une dérogation sera possible en cas de nécessité technique due à l'existant, par exemple pour un fossé, où l'implantation de la construction sera déterminée à partir du dit ouvrage

Limites postérieures : les constructions seront implantées soit sur une des limites postérieures, soit avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites postérieures.

Toutefois, pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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

Une distance maximale de 8 4 mètres est imposée entre deux ~~bâtiments~~ constructions non contiguës.

## **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL SANS OBJET.**

## ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1) sans pouvoir excéder la hauteur absolue de 7m à la sablière par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements ne répondant pas aux dispositions du § ci-dessus pourront être autorisés à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à la hauteur des constructions existantes.

## ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain. Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles se réfèrent à des formes existantes dans la culture bâtie locale, lorsqu'elles font appel à des techniques innovantes (d'économie d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable notamment) et qu'elles sont accompagnées par des professionnels de l'architecture. Il est précisé que ce type de projet devra être élaboré en collaboration et suivant avis du service urbanisme de la commune.

### 1 - TOITURES

Sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture, les toitures en pentes seront couvertes en tuile de type canal ou romane. Leur pente ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie. Cette pente devra être comprise entre 30 et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie ou un remaniement à l'identique. Une pente inférieure sera admise pour les annexes, garages, abris de jardin ainsi que dans le cas de liaison entre bâtiments ou agrandissement où les toitures terrasses seront possibles.

### 2 - LES FACADES

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les dimensions des ouvertures, modénatures des façades.

Les tons de façades, en dehors des matériaux naturels (briques, pierres et bois) devront être dans les limites permettant une inscription au site environnant.

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle des constructions environnantes.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être teintées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

### 3 - LES CLOTURES

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder ~~1.80~~ 2 m avec un maximum de 1.60 m maçonné. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de mur de soutènement.

Les clôtures en maçonnerie doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales et en continuité avec les clôtures riveraines.

## ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé en dehors des voies publiques. Des emplacements supplémentaires peuvent être aménagés sur les espaces publics.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1 place de stationnement par logement de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et deux places stationnement par logement de plus de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'habitat individuel : 2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété ;
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble : 2 place par logement, dont 1 place annexée à la voirie
- Pour les logements sociaux : 1 place par logement quelque soit le type de logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher hors œuvre nette.
- Pour les hôtels et restaurants : une place par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Il est exigé pour le stationnement des vélos :

- En habitat en collectif : 1 place par logement,
- Pour les commerces : 1 place pour les vélos pour 5 places de voiture.
- En réhabilitation, des dérogations éventuelles peuvent être sollicitées auprès de la mairie lorsqu'un parc à vélos, sécurisé de jour comme de nuit, public ou privé, existe à moins de 300m, en capacité suffisante.

La norme applicable aux constructions non prévues au § ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Des dispositions différentes pourront être acceptées lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des dispositions des § ci-dessus.

#### **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations d'arbres et de haies existantes devront être maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes en quantité, en privilégiant les essences locales.

Pour les opérations d'ensemble de moins de 10 logements, 5 % minimum de la superficie de l'ensemble de l'unité foncière doit être traité en espace commun dont au moins les 2/3 d'un seul tenant ; il doit être aménagé et planté.

A partir de 10 logements, 10 % minimum de la superficie de l'ensemble de l'unité foncière doit être traité en espace commun dont au moins les 2/3 d'un seul tenant ; il doit être aménagé et planté.

Les parkings devront être paysagés (arbres, arbustes, pelouses...) en privilégiant l'utilisation d'essences locales.

A titre d'exemple, quelques exemples d'essences locales :

Haut Jet : Châtaigner, Noyer, Chêne sessile, Orme, Erable champêtre, ...

Arbustes : Cornouiller sanguin, Néflier, Laurier tin, Charmille, Chèvrefeuille, Lilas, Noisetier...

Les espaces boisés classés, figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL SANS OBJET.**

# ZONE AU0

A noter que l'ensemble des articles cités sont indiqués en annexe du présent règlement.

CARACTERE : il s'agit des zones à urbaniser futures insuffisamment ou non desservies par des équipements, proche des lieux de développement de l'habitat, qui ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme selon les procédures en vigueur.

## **ARTICLE AU0 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Est interdit tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2.

## **ARTICLE AU0 2 : OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

-L'aménagement ou l'extension des constructions existantes, y compris les changements de destination à condition qu'ils aient pour effet la conservation du patrimoine bâti de qualité ;  
-Les annexes, piscines et garages liés aux constructions et activités existantes à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat.

## **ARTICLE AU 03 à AU 05**

SANS OBJET.

## **ARTICLE AU06 : – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Une façade de la construction principale sera disposée soit à l'alignement, soit avec un retrait de 5 mètres minimum et 8 mètres maximum par rapport aux limites de l'emprise des voiries publiques, ou communes privées, existantes ou à créer.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente ne correspondant pas aux paragraphes ci-dessus peut être autorisée :

- Pour des raisons de sécurité (à l'angle de deux voies, rue étroite...),
- Pour les aménagements ou extensions de constructions existantes et à condition que ces dernières n'aggravent pas l'état existant et respectent un recul au moins égal à celui du bâtiment existant,
- Pour la construction d'annexes ou de piscines,
- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public...),
- Pour la préservation des vues remarquables ou de perspectives,
- Pour respecter la présence de constructions avec cour ou jardin sur rue,
- Pour des raisons liées à des contraintes techniques ou topographiques.

**ARTICLE AU07 : – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Limites latérales : les constructions seront implantées soit sur les limites séparatives (une ou les deux) soit avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Une dérogation sera possible en cas de nécessité technique due à l'existant, par exemple pour un fossé, où l'implantation de la construction sera déterminée à partir du dit ouvrage

Limites postérieures : les constructions seront implantées soit sur une des limites postérieures, soit avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites postérieures.

Toutefois, pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

**ARTICLE AU 08 à AU 014**  
SANS OBJET.

# ZONE A

A noter que l'ensemble des articles cités sont indiqués en annexe du présent règlement.

CARACTERE : Ces zones sont des secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Le secteur se décline en :

Secteur Ap : secteur agricole à préserver en raison de son aspect paysager

Secteur Ai : secteur concerné par le risque inondation

## Rappels :

L'ensemble du territoire communal est concerné par le PPR Mouvement de terrain « Retrait et Gonflement » approuvée en avril 2005 et édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du PPRi Bassin du Tarn.

Les futures constructions devront prendre en compte la réciprocité des distances d'implantation au titre de l'article L111-3 du Code Rural et les troubles anormaux du voisinage au titre de l'article L112-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme peuvent changer de destination.

Une partie de la zone a fait l'objet d'une étude Amendement Dupont. Cette étude préconise des règles de constructibilités permettant de déroger à la règle de recul obligatoire par rapport à l'axe de la RD 999. Cette dernière figure dans le document annexe du PLU.

## **ARTICLE A 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions ou installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et à l'exploitation agricole.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- Les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;

Pour les secteurs soumis au risque inondation se reporter au règlement du PPRI.

Secteur Ap : est interdit tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Cf. Articles R111-4, R111-15, R111-21 et R123.7 du Code de l'Urbanisme.

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires et directement liées à l'activité des exploitations agricoles reconnues de la zone,
- Le changement de destination de bâtiments existants désignés sur les documents graphiques,
- Les équipements publics et collectifs à condition que les raisons techniques l'imposent.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et sans dépasser une emprise au sol de 200 m<sup>2</sup> de l'habitation, et sans création d'un nouveau logement, dès



lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

- La réalisation d'annexes (garage, abris, ...) à une habitation existante, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation du présent PLU.
- La réalisation de piscines d'une emprise au sol maximale de 80 m<sup>2</sup> par habitation existante à la date d'approbation du présent PLU.

Pour les secteurs soumis au risque inondation se reporter au règlement du PPRI.

- Secteur Ap : Les équipements publics et collectifs à condition que les raisons techniques l'imposent.

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone, s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cycles, automobiles, et accessibilités handicapées.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Articles L.332.15, L.111-4 et R111-2 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé pour les unités foncières desservies par un système d'assainissement collectif où le raccordement au réseau collectif sera obligatoire.

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage schéma communal d'assainissement devront être respectées.

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions à usage d'habitation seront implantées de telle sorte que la façade sur la voie soit à une distance minimale de 10 m minimum par rapport aux limites d'emprises des voies.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- Pour les bâtiments liés à l'exploitation de la route.

Les constructions seront implantées en observant le recul minimum

- a) par rapport à l'axe de la RD 999
  - 75 mètres pour les constructions à usage d'habitation
  - 25 mètres pour les constructions à usage autre que d'habitation
- b) 15 mètres par rapport à l'axe des autres chemins départementaux
- c) 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies

Des implantations ne correspondant pas aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement mesuré de constructions existantes à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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

A moins que la construction ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

De part et d'autre des dits ruisseaux ou fossés mères (repérés sous l'appellation A4 dans les pièces Servitudes), toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 mètres des dits ruisseaux ou fossés mère. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôtures maçonnées, haie vives...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres), et ce pour permettre le passage d'engins de curage et d'entretien.

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

Les annexes aux habitations et les piscines doivent être implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**  
SANS OBJET.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Les constructions à usage d'habitation

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1) sans pouvoir excéder 7m à la sablière par rapport au terrain naturel. Toutefois, l'aménagement ou la reconstruction d'une construction à usage d'habitation existante d'une hauteur supérieure à 7 mètres sera autorisée à sa hauteur d'origine.

Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus pourront être autorisés à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à la hauteur de la construction existante.

### Les bâtiments agricoles

La hauteur maximale des bâtiments agricoles ne pourra excéder 10 m à l'égout ou à l'acrotère. Une hauteur différente pourra être autorisée pour des installations techniques nécessaires à la destination de la zone.

Les aménagements, extensions et annexes ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus pourront être autorisés à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à celle de la construction existante.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Pour les constructions à usage d'habitat :

Les constructions d'architecture typique, étrangère à la région, sont interdites.

Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation des sols, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, et aux paysages naturels

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles se réfèrent à des formes existantes dans la culture bâtie locale, lorsqu'elles font appel à des techniques innovantes (d'économie d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable notamment) et qu'elles sont accompagnées par des professionnels de l'architecture. Il est précisé que ce type de projet devra être élaboré en collaboration et suivant avis du service urbanisme de la commune.

### 1 - TOITURES

Sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture, les toitures en pentes seront couvertes en tuile de type canal ou romane. Leur pente ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie. Cette pente devra être comprise entre 30 et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie ou un remaniement à l'identique. Une pente inférieure sera admise pour les annexes, garages, abris de jardin ainsi que dans le cas de liaison entre bâtiments ou agrandissement où les toitures terrasses seront possibles.

### 2 - LES FACADES

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les dimensions des ouvertures, rapports entre pleins et vides.

Les tons de façades, en dehors des matériaux naturels (briques, pierres et bois) devront être dans les limites permettant une inscription au site environnant.

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle des constructions environnantes.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être teintées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

### 3 - LES CLOTURES

Il s'agit des clôtures liées aux habitations, les clôtures nécessaires à l'activité agricole **ou de chasse** n'étant pas soumises à un règlement.

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne devra pas excéder 0,90m et ne pas excéder au total 2 mètres ~~1.50m pour les haies végétales.~~

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de mur de soutènement.

Les clôtures en maçonnerie doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales.

Pour les bâtiments agricoles (type : hangars...) :

Les façades :

- Les matériaux conçus pour être recouvert (parpaings, briques creuses...) ne seront pas employés à nu.
- Les revêtements éviteront les teintes brillantes et utiliseront des tons neutres, mats.

Les toitures :

- Les toitures seront de teintes rouges sombres.
- Les revêtements vifs ou brillants sont proscrits.

#### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES-PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations d'arbres et de haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

SANS OBJET

# ZONE N

A noter que l'ensemble des articles cités sont indiqués en annexe du présent règlement.

CARACTERE : Ces zones constituent des espaces naturels et forestiers qui sont à protéger en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Le secteur N se décline en :

Secteur N : il s'agit d'un secteur à caractère totalement naturel.

Secteur Nu : il s'agit d'un secteur à caractère naturel dans lequel il est possible d'agrandir les constructions existantes et d'y faire des annexes.

Secteur Nar : il s'agit d'un secteur à caractère naturel et présentant un intérêt archéologique.

Secteur Nh : il s'agit d'un secteur à caractère naturel. S'agissant d'anciennes zones NB, ce secteur n'a pas de destination à être développé, mais toutefois, il sera possible de conforter des hameaux existants

Secteur Ni : il s'agit d'un secteur à caractère naturel concerné par le risque inondation.

## Rappels :


L'ensemble du territoire communal est concerné par le PPR Mouvement de terrain « Retrait et Gonflement » approuvée en avril 2005 et édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du PPRi Bassin du Tarn.

Les futures constructions devront prendre en compte la réciprocité des distances d'implantation au titre de l'article L111-3 du Code Rural et les troubles anormaux du voisinage au titre de l'article L112-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Une partie de la zone a fait l'objet d'une étude Amendement Dupont. Cette étude préconise des règles de constructibilités permettant de déroger à la règle de recul obligatoire par rapport à l'axe de la RD 999. Cette dernière figure dans le document annexe du PLU.

Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

Des espaces boisés ont été soumis à autorisation de défrichement au titre de l'article L311-1 du Code Forestier (cf. Pièce n°4-1 Plan de zonage et des réservations )

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions neuves à usage d'habitation, et, toute autre construction neuve, qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.
- Les éléments de paysages identifiés au titre de l'article L.123.1°7 du code de l'urbanisme seront soumis à autorisation de défricher au titre de L.311-1 du code forestier.
- Les constructions à usage, artisanal, commercial, industriel ou agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

En secteurs Nu et Nh : Sont interdites toutes occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article 2.

Secteur N : est interdit tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2.

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation. (PPRI).

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Cf R111-4 du code de l'urbanisme

### En secteur Nu :

- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions ou des installations existantes à condition qu'elles ne portent pas atteintes à la vocation de cette zone. L'extension des constructions existantes ne devra dépasser 50 % de la surface de plancher. L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et sans dépasser une emprise au sol de 200 m<sup>2</sup> de l'habitation, et sans création d'un nouveau logement, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- Reconstruction à l'identique après sinistre ;
- Les constructions ou installations techniques nécessaires aux services publics, à condition qu'elles ne portent pas atteintes à la protection des espaces naturels et paysagers à protéger en raison de leur classement dans cette zone ;
- Les changements de destination pour les bâtiments désignés sur le règlement graphique et sous réserve de la capacité en réseaux ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ;
- Les annexes liées aux bâtiments et activités existants à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat ; La réalisation d'annexes (garage, abris, ...) à une habitation existante, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation du présent PLU.
- La réalisation de piscines d'une emprise au sol maximale de 80 m<sup>2</sup> par habitation existante à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation liées au tourisme et au loisir à condition qu'elles soient liées à une activité existante et qu'elles soient de taille et de capacité d'accueil limitée.
- L'implantation de panneaux photovoltaïques installés à même le sol ne sera permis que jusqu'à une surface de panneaux de 30m<sup>2</sup> (hors installation sur toiture).

### En secteur Nh :

- Les constructions d'habitation individuelle à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat ;
- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions ou des installations existantes à condition qu'elles ne portent pas atteintes à la vocation de cette zone. L'extension des constructions existantes ne devra dépasser 50 % de la surface de plancher. L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et sans dépasser une emprise au sol de 200 m<sup>2</sup> de l'habitation, et sans création d'un nouveau logement, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- Reconstruction à l'identique après sinistre ;

- Les éléments de paysages identifiés au titre de l'article L.123.1°7 du code de l'urbanisme seront soumis à autorisation de défricher au titre de L.311-1 du code forestier ;
- Les annexes liées aux bâtiments et activités existants à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat ; a réalisation d'annexes (garage, abris, ...) à une habitation existante, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation du présent PLU.
- La réalisation de piscines d'une emprise au sol maximale de 80 m<sup>2</sup> par habitation existante à la date d'approbation du présent PLU.
- Les équipements publics et collectifs à condition que les raisons techniques l'imposent.
- L'implantation de panneaux photovoltaïques installés à même le sol ne sera permis que jusqu'à une surface de panneaux de 30m<sup>2</sup> (hors installation sur toiture).

En secteur N :

- Les constructions ou installations techniques nécessaires aux services publics, à condition qu'elles ne portent pas atteintes à la protection des espaces naturels et paysagers à protéger en raison de leur classement dans cette zone ;
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et sans dépasser une emprise au sol de 200 m<sup>2</sup> de l'habitation, et sans création d'un nouveau logement, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- La réalisation d'annexes (garage, abris, ...) à une habitation existante, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation du présent PLU.
- La réalisation de piscines d'une emprise au sol maximale de 80 m<sup>2</sup> par habitation existante à la date d'approbation du présent PLU.

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation. (PPRI).

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone, s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cycles, automobiles, et accessibilités handicapées.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Articles L.332.15, L.111-4 et R111-2 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé pour les unités foncières desservies par un système d'assainissement collectif où le raccordement au réseau collectif sera obligatoire.

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage schéma communal d'assainissement devront être respectée

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

En secteur Nh : Les constructions à usage d'habitation seront implantées de telle sorte que le faîtage de la construction soit parallèle aux courbes de niveaux et disposées à une distance ~~d'une distance minimale~~ maximum de 10 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies.

Toutefois, une implantation différente ne correspondant pas aux paragraphes ci-dessus peut être autorisée :

- Pour des raisons liées à des contraintes techniques ou de desserte en second rideau
- Pour des raisons de sécurité,
- Pour la préservation des vues remarquables ou de perspectives,

En secteur Nu : Toute construction doit être implantée de telle sorte que la façade principale sur rue soit en retrait des limites d'emprise des voies publiques, ou communes privées, existantes ou à créer.

La pente naturelle des terrains sera mise à profit pour proposer une implantation adaptée (création d'un ½ niveau permettant de minimiser les déblais et remblais,...)

Des implantations ne correspondant pas aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement mesuré de constructions existantes à condition de ne pas aggraver l'état existant.

## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance de la construction par rapport à la limite séparative ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

De part et d'autre des dits ruisseaux ou fossés mères (repérés sous l'appellation A4 dans les pièces Servitudes), toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 mètres des dits ruisseaux ou fossés mère. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôtures maçonnées, haie vives...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres), et ce pour permettre le passage d'engins de curage et d'entretien.

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

Une distance maximale de 8 mètres est imposée entre deux ~~bâtiments-constructions~~ non contiguës, ~~suivant la nature des constructions, leur hauteur et leur exposition.~~

Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements seront autorisés à condition que cela n'aggrave pas le retrait existant.

Dans le cas de plusieurs bâtiments présents sur la même unité foncière, cette règle s'applique par rapport au bâtiment principal (habitation notamment).

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL SANS OBJET.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à la sablière par rapport au niveau du sol naturel ne doit pas dépasser un étage sur rez-de-chaussée et 7 mètres.

Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus pourront être autorisés à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à la hauteur de la construction existante.



## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles se réfèrent à des formes existantes dans la culture bâtie locale, lorsqu'elles font appel à des techniques innovantes (d'économie d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable notamment) et qu'elles sont accompagnées par des professionnels de l'architecture. Il est précisé que ce type de projet devra être élaboré en collaboration et suivant avis du service urbanisme de la commune.

### 1- TOITURES

Sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture, les toitures en pentes seront couvertes en tuile de type canal ou romane. Leur pente ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie. Cette pente devra être comprise entre 30 et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie ou un remaniement à l'identique. Une pente inférieure sera admise pour les annexes, garages, abris de jardin ainsi que dans le cas de liaison entre bâtiments ou agrandissement où les toitures terrasses seront possibles.

### 2- LES FACADES

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les dimensions des ouvertures, modénatures des façades.

Les tons de façades, en dehors des matériaux naturels (briques, pierres et bois) devront être dans les limites permettant une inscription au site environnant.

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle des constructions environnantes.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

### 3 - LES CLOTURES

**Il s'agit des clôtures liées aux habitations, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou de chasse n'étant pas soumises à un règlement.**

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder ~~1.80~~ 2 m avec un maximum de 1.60 m maçonné. ~~La hauteur des clôtures en maçonnerie ne devra pas excéder 1,80 m. Elles pourront être doublées de grillage et d'une haie végétale, l'ensemble ne dépassant pas 1,80m (hauteur totale).~~

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de mur de soutènement.

Les clôtures en maçonnerie doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales et en continuité avec les clôtures riveraines.

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES-PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations d'arbres et haies existantes sur la parcelle seront maintenus sauf ceux nécessaires aux travaux de constructions

En Secteur Nh,

Les éléments de paysages identifiés au titre de l'article L.123-1<sup>o</sup>7 du code de l'urbanisme seront soumis à autorisation de défricher (Cf L.311-1).

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

SANS OBJET

# ZONE NL

CARACTERE : zone destinée à accueillir des activités liées aux loisirs et sports.

Le secteur NL se décline en :

Secteur NL1 : il s'agit d'un secteur à caractère naturel destiné à accueillir des activités liées aux loisirs et au sport. Ce secteur s'ouvrira en priorité.

Secteur NL2 : il s'agit d'un secteur à caractère naturel destiné à accueillir des activités liées aux loisirs et au sport. Ce secteur s'ouvrira par ordre chronologique, une fois le secteur NL1, consommé à au moins 50% de sa surface.

Secteur NL1i : secteur, de plus concerné par le risque inondation

Secteur NL2i : secteur, de plus concerné par le risque inondation

## Rappels

L'ensemble du territoire communal est concerné par le PPR Mouvement de terrain « Retrait et Gonflement » approuvée en avril 2005 et édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du PPRi Bassin du Tarn.

## **ARTICLE NL 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, d'entrepôts commerciaux ;
- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage ;
- Les constructions à usage commercial à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes isolées, les habitations légères de loisirs.
- Toute construction sur les terrains identifiés comme terrain cultivé à protéger en zone urbaine au titre de l'article L. 123-1 alinéa 9 du Code de l'urbanisme.
- Les défrichements et abattages d'arbres dans les espaces boisés à conserver en application de l'article UB 13.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation. (PPRI).

## **ARTICLE NL 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'habitation, de loisirs et les constructions à usage commercial à condition qu'elles soient liées à l'activité de loisirs et/ou de sports de la zone et qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat.

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation. (PPRI).

## **ARTICLE NL 3 – ACCES ET VOIRIES**

Cf. Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Articles L.332.15, L.421-5 et R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions et le zonage du schéma communal d'assainissement devront être respectées. Les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

#### **ARTICLE NL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du schéma communal d'assainissement devront être respectées.

#### **ARTICLE NL 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Toute construction doit être implantée de telle sorte que la façade principale sur rue soit en retrait des limites d'emprise des voies publiques, ou communes privées, existantes ou à créer.

Ce retrait par rapport à l'emprise de la voirie sera égal à :

- 3 mètres minimum par rapport aux voies, la construction à l'alignement étant possible.

Pour les reconstructions totales, l'implantation par rapport à la voirie pourra être la même que celle des immeubles démolis.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente ne correspondant pas aux paragraphes ci-dessus peut être autorisée :

- pour les aménagements ou extensions de constructions existantes et à condition que ces dernières n'aggravent pas l'état existant et respectent un recul au moins égal à celui du bâtiment existant,
- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public...),
- pour des raisons liées à des contraintes techniques ou topographiques.

#### **ARTICLE NL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Limites latérales : les constructions seront implantées soit sur les limites séparatives (une ou les deux) soit avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives. Une dérogation sera possible en cas de nécessité technique due à l'existant, par exemple pour un fossé mère, où le recul s'effectuera à partir du dit ouvrage

Par rapport à la limite séparative opposée, la construction devra être implantée soit à l'alignement soit avec un retrait de 3 mètres minimum.

Limites postérieures : les constructions seront implantées soit sur une des limites postérieures, soit avec un retrait de 3m minimum par rapport aux limites postérieures.

Toutefois, pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant. De plus pour les annexes ou garages, ceux -ci seront implantés soit en limite, soit à 2 m minimum.

De part et d'autre des dits ruisseaux ou fossés mères (repérés sous l'appellation A4 dans les pièces Servitudes), toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 mètres des dits ruisseaux ou fossés mère. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôtures maçonnées, haie vives...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres), et ce pour permettre le passage d'engins de curage et d'entretien.

**ARTICLE NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**  
SANS OBJET.

**ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL**  
SANS OBJET.

**ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**  
SANS OBJET.

**ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR**  
SANS OBJET.

**ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT**  
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé en dehors des voies publiques.  
De plus les établissements doivent comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

**ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES-PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES**  
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.  
Pour toute construction à usage de loisir, les parkings devront comporter 1 arbre pour 4 emplacements de stationnement.  
Des arbres de hauts jets, d'une équidistance de 6 mètres, seront plantés le long des limites des zones d'habitat jouxtant la zone à vocation de loisirs et de sports.

Afin de garantir l'image et l'identité champêtre du site, les essences locales seront privilégiées.  
A titre d'exemple, quelques exemples d'essences locales :  
Haut Jet : Châtaigner, Noyer, Chêne sessile, Orme, Erable champêtre, ...  
Arbustes: Cornouiller sanguin, Néflier, Laurier tin, Charmille, Chèvrefeuille, Lilas, Noisetier...

**ARTICLE NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**  
Sans objet

# TITRE III – Annexes des dispositions applicables aux zones

## 1. Les définitions :

### 1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### 1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### 1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### 1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### 1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### 1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### 1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### 1.8. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère,

dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### **1.9. Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### **1.10. Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## **2 Sécurité Incendie :**

- 2.1.** Les demandes de permis de construire devront prendre en compte les règles de défense incendie du règlement opérationnel du SDIS 82 (arrêté préfectoral N° 2017-03-14-003 du 14 mars 2017)
- 2.2.** Concernant les accès et voirie, sur l'ensemble des zones, il est rappelé l'obligation de respecter le code de l'Urbanisme et l'arrêté du 25 juin 1980 et du 22 juin 1990 (règlement de sécurité des ERP)