

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE POMPIEY

---

## RÈGLEMENT ÉCRIT

*Pièce 5*

---

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

**UrbaDoc**

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

---

PRESCRIPTION DU PLU Le 31 janvier 2014

---

DEBAT SUR LE PADD Le 5 février 2015

---

ARRET DU PLU Le 28 juillet 2016

---

ENQUETE PUBLIQUE Du 21 novembre 2016  
au 21 décembre 2016

---

APPROBATION DU PLU

---



## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>4</b>
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION .....	5
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	5
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
ARTICLE 4 DELIMITATIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE 5	5
ARTICLE 5 ADAPTATIONS MINEURES.....	6
ARTICLE 6 PERMIS DE DEMOLIR.....	6
ARTICLE 7 CLOTURES.....	6
ARTICLE 8 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	6
ARTICLE 9 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE .....	6
ARTICLE 10 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS 6	6
<b>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua.....</b>	<b>8</b>
ARTICLE Ua1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	9
ARTICLE Ua2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 9	9
ARTICLE Ua3 ACCES ET VOIRIE .....	9
ARTICLE Ua4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	10
ARTICLE Ua6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....	10
ARTICLE Ua7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 11	11
ARTICLE Ua8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	11
ARTICLE Ua9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	11
ARTICLE Ua10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	11
ARTICLE Ua11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS 11	11
ARTICLE Ua12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	12
ARTICLE Ua13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	12
ARTICLE Ua14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....	12
ARTICLE Ua15 OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	12
ARTICLE Ua16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	13
<b>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub.....</b>	<b>14</b>
ARTICLE Ub1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	15
ARTICLE Ub2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 15	15
ARTICLE Ub3 ACCES ET VOIRIE .....	15
ARTICLE Ub4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	16
ARTICLE Ub5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	16
ARTICLE Ub6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....	16
ARTICLE Ub7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 17	17
ARTICLE Ub8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	17
ARTICLE Ub9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	17
ARTICLE Ub10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	17

ARTICLE Ub11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS 17

**2 – Dispositions particulières : ..... 17**

ARTICLE Ub12 STATIONNEMENT DES VEHICULES .....18

ARTICLE Ub13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....18

ARTICLE Ub14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....18

ARTICLE Ub15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....19

ARTICLE Ub16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....19

**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL ..... 20**

ARTICLE UL1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....21

ARTICLE UL2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 21

ARTICLE UL3 ACCES ET VOIRIE .....21

ARTICLE UL4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....22

ARTICLE UL5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....22

ARTICLE UL6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....22

ARTICLE UL7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 22

ARTICLE UL8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE.....22

ARTICLE UL9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....22

ARTICLE UL10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....22

ARTICLE UL11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS 23

ARTICLE UL12 STATIONNEMENT DES VEHICULES .....23

ARTICLE UL13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....23

ARTICLE UL14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....23

ARTICLE UL15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....23

ARTICLE UL16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....23

**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU ..... 24**

**CARACTERE DE LA ZONE ..... 25**

ARTICLE 1AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....25

ARTICLE 1AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 25

ARTICLE 1AU3 ACCES ET VOIRIE .....26

ARTICLE 1AU4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....26

ARTICLE 1AU5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....26

ARTICLE 1AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....26

ARTICLE 1AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 27

ARTICLE 1AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE.....27

ARTICLE 1AU9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....27

ARTICLE 1AU10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....27

ARTICLE 1AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS 27

ARTICLE 1AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....28

ARTICLE 1AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....28

ARTICLE 1AU15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....28

ARTICLE 1AU16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....29

**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU ..... 30**

**CARACTERE DE LA ZONE ..... 31**

ARTICLE 2AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....31

**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A ..... 32**

ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES : .....33

ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 33

ARTICLE A4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX .....34

ARTICLE A5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....34

ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....34

ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 35

ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE.....35

ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....35

ARTICLE A10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....35

ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS .....36

ARTICLE A12 STATIONNEMENT DES VEHICULES .....36

ARTICLE A13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS.....36

ARTICLE A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....36

ARTICLE A15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....36

ARTICLE A16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....36

**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N ..... 37**

**CARACTERE DE LA ZONE ..... 38**

ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....38

ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 38

ARTICLE N3 ACCES ET VOIRIE .....39

ARTICLE N4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....39

ARTICLE N5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....39

ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....39

ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 39

ARTICLE N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....40

ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL .....40

ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....40

ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS 40

ARTICLE N13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....41

ARTICLE N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....41

ARTICLE N15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....41

ARTICLE N16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....41

**ANNEXE CONCERNANT LES PALETTES DE TEINTES A UTILISER ..... 42**



***DISPOSITIONS GENERALES***

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme.
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan.
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les zones d'aménagement différées.
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU.
- les dispositions du Code du Patrimoine relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive.
- les décrets réglementant la prévention des risques sismiques du 22 octobre 2010.
- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.

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

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub et UL).
- des zones à urbaniser (1AU et 2AU).
- des zones agricoles (A et Ap).
- des zones naturelles (N).
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées.
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la collectivité est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement.

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

Le PLU identifie et localise les éléments et secteurs de paysage à protéger ou à mettre en valeur. En référence à l'article L151-19 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 ».

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié par les documents graphiques devront :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;



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

Sauf risque avéré pour les personnes, la démolition de ces bâtiments protégés est soumise au permis de démolir.

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

#### **ARTICLE 5 ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

#### **ARTICLE 6 PERMIS DE DEMOLIR**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble du territoire communal.

#### **ARTICLE 7 CLOTURES**

Les clôtures sont soumises à déclaration dans l'ensemble du territoire communal.

#### **ARTICLE 8 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

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

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

#### **ARTICLE 9 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE**

Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R123-10-1).

#### **ARTICLE 10 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisés nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Est également autorisé, sous réserve des dispositions de l'article

L111-4, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **ARTICLE 11 RAPPELS GENERAUX**

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

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

L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions, aménagements et installations liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire, sont autorisés sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.

Le territoire est inclus dans le périmètre de la servitude du Plan de Prévention des Risques naturels mouvements de terrain par tassement différentiel des argiles approuvé le 2 février 2016. Dans les zones concernées, les occupations du sol admises devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie du territoire est soumise au risque inondation tel que précisé dans l'atlas des zones inondables du Manet et du Trec aval. Dans les zones concernées et en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, les projets pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Le territoire est concerné par le risque feux de forêt. Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage. Dans les zones concernées et en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, les projets pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Une partie du territoire est impactée par l'article L111- 6 à 8. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua***

## **CARACTERE DE LA ZONE**

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

Cette zone correspond au bourg de Pompey interdite à toutes constructions autres que celles à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat non nuisant, de services et bureaux ainsi qu'à leurs dépendances.

### **Rappel :**

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.

Le territoire est inclus dans le périmètre de la servitude du Plan de Prévention des Risques naturels mouvements de terrain par tassement différentiel des argiles approuvé le 2 février 2016. Les occupations du sol admises devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

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

### **Sont interdites :**

- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage commercial ou artisanal soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article Ua2.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.

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

### **Sont admis :**

- Les activités artisanales, commerciales et industrielles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **ARTICLE Ua3 ACCES ET VOIRIE**

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

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

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

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

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

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

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

##### Eau potable :

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

##### Assainissement des eaux pluviales :

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

##### Assainissement des eaux usées :

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

##### Electricité – téléphone :

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

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

Non règlementé

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

##### Règles générales

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à 3 mètres minimum du domaine public.

##### Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les constructions qui pourront être implantées en retrait de l'alignement, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées à un retrait minimal de 3 mètres par rapport au domaine public
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle.
- en cas d'impossibilité technique.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative si la hauteur maximum n'excède pas 3 mètres ou la hauteur des constructions avoisinantes.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## **ARTICLE Ua10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

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

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotère ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

### **2 – Règle**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres pour l'ensemble des constructions autorisées.

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

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

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

### **1 – Généralités :**

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

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

#### Toitures :

Les couvertures des constructions seront réalisées en matériaux de terres cuites (tuiles ondulées) et toitures généralement à plusieurs pans (la pente devra se situer entre 30 et 40%). Les pentes plus faibles sont tolérées pour les annexes.

#### Façades :

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

**La teinte des façades devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie**

Les menuiseries :

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

**La teinte des menuiseries devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie**

Balcons et Ferronneries :

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

Cheminées :

Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

Clôtures :

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

La hauteur de la clôture pourra être composée d'un mur bahut de 0.60 m maximum, le tout surmonté de bois, d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale composée d'essences locales et variées). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres. En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 2 mètres.

Les annexes :

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

**Prescriptions particulières pour les rénovations :**

Le projet de restauration ne devra pas dénaturer l'environnement du bâti existant.

## **ARTICLE Ua12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non règlementé

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

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

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

Non règlementé

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

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

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

Non réglementé



***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub***

## **CARACTERE DE LA ZONE**

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

Cette zone correspond aux hameaux de Coupard et Mounon.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.

Le territoire est inclus dans le périmètre de la servitude du Plan de Prévention des Risques naturels mouvements de terrain par tassement différentiel des argiles approuvé le 2 février 2016. Les occupations du sol admises devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

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

#### **Sont interdites :**

- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage commercial ou artisanales soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article Ub2.
- Les occupations et utilisation du sol, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les constructions légères de loisirs.

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

#### **Sont admis :**

- Les activités artisanales, commerciales et industrielles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **ARTICLE Ub3 ACCES ET VOIRIE**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La création des voies de desserte (si la circulation est organisée en double sens) devra s'accompagner de la création d'un piétonnier conforme à la réglementation en vigueur permettant la circulation des modes doux.

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

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

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

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

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

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

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

##### Eau potable :

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

##### Assainissement des eaux pluviales :

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

##### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera exigé conformément à la législation en vigueur.

##### Electricité – téléphone :

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

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

Non règlementé

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

Les constructions doivent être implantées à au moins :

- 10 mètres de l'axe des voiries communales
- 15 mètres de l'axe des routes départementales

Toutefois, les clôtures doivent être implantées à l'alignement des voies avec possibilité d'un retrait pour l'accès principal.

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

##### **Cette règle ne s'applique pas :**

- pour les modifications ou la restauration des constructions existantes ;
- lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction ;

- en raison de la topographie des lieux.

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

Toute construction à usage d'habitation doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative si la hauteur maximum n'excède pas 3 mètres ou la hauteur des constructions avoisinantes

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

Non réglementé

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

Non réglementé

#### **ARTICLE Ub10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1 – Conditions de mesure**

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

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotère ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

##### **2 – Règle**

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

Dans les secteurs présentant une unité esthétique, la hauteur peut être limitée à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

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

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

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

##### **1. Règles générales :**

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

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

###### Toitures :

Les couvertures des constructions seront réalisées en matériaux de terres cuites ondulés (tuiles ondulées) et toitures généralement à plusieurs pentes (la pente devra

se situe entre 30 et 40%). Les pentes plus faibles sont tolérées pour les bâtiments annexes.

#### Façades :

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

**La teinte des façades devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie**

#### Les menuiseries :

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

Les menuiseries neuves seront en bois, en acier, PVC ou en aluminium laqué.

**La teinte des menuiseries devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie**

#### Balcons et Ferronneries :

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

#### Cheminées :

Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

#### Clôtures :

Les clôtures seront édifiées sur l'alignement des constructions existantes ou en limite du domaine public.

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

#### Les annexes :

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

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

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors du domaine public.

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

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

#### Prévention des feux de forêts :

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

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

Non réglementé

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

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

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

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

Non règlementé

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL***

## **CARACTERE DE LA ZONE**

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

Cette zone est destinée à accueillir les activités de loisirs et de tourisme.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.

Le territoire est inclus dans le périmètre de la servitude du Plan de Prévention des Risques naturels mouvements de terrain par tassement différentiel des argiles approuvé le 2 février 2016. Les occupations du sol admises devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

### **ARTICLE UL1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites :**

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

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

#### **Sont admis :**

Les constructions nécessaires aux activités de loisirs et de tourisme.

### **ARTICLE UL3 ACCES ET VOIRIE**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La création des voies de desserte (si la circulation est organisée en double sens) devra s'accompagner de la création d'un piétonnier conforme à la réglementation en vigueur permettant la circulation des modes doux.

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

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

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

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

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

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



## **ARTICLE UL4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau potable :

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

### Assainissement des eaux pluviales :

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

### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public est obligatoire

### Electricité – téléphone :

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

## **ARTICLE UL5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

## **ARTICLE UL6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe des voies existantes.

## **ARTICLE UL7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées soit :

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

### **Cette règle ne s'applique pas :**

- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

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

Non réglementé

## **ARTICLE UL9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE UL10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

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

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotère ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 mètres pour l'ensemble des constructions autorisées.

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

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

## **3 – Constructions existantes**

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

### **ARTICLE UL11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

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

### **ARTICLE UL12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **ARTICLE UL13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

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

### **ARTICLE UL14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

### **ARTICLE UL15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

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

Non réglementé

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU***

## **CARACTERE DE LA ZONE**

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

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

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

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.

Le territoire est inclus dans le périmètre de la servitude du Plan de Prévention des Risques naturels mouvements de terrain par tassement différentiel des argiles approuvé le 2 février 2016. Les occupations du sol admises devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

## **ARTICLE 1AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdites :**

- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage commercial ou artisanales soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article 1AU2.
- Les occupations et utilisation du sol, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Les constructions avec des toitures terrasses.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

## **ARTICLE 1AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

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

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

## **ARTICLE 1AU3 ACCES ET VOIRIE**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront imposés en fonction de leurs usages.

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 1AU4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### Eau potable :

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

### Assainissement des eaux pluviales :

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

### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera exigé conformément à la législation en vigueur.

### Electricité – téléphone :

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

## **ARTICLE 1AU5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé

## **ARTICLE 1AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les constructions devront être implantées à 10 mètres de l'axe de la voirie communale.

## **ARTICLE 1AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées :

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

Les constructions annexes, si elles sont implantées en limite séparative, la hauteur ne devra pas dépasser 4 mètres.

## **ARTICLE 1AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

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

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotère ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

### **2 – Règle**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres pour l'ensemble des constructions autorisées.

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

- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### **1. Règles générales :**

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

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

#### Toitures :

Les couvertures des constructions seront réalisées en matériaux de terres cuites (tuiles ondulées) et toitures généralement à plusieurs pentes (la pente devra se situer entre 30 et 40%). Les pentes plus faibles sont tolérées pour les bâtiments annexes.

#### Façades :

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

**La teinte des façades devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie**

#### Les menuiseries :

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

Les menuiseries neuves seront en bois, en acier, PVC ou en aluminium laqué.

**La teinte des menuiseries devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie**

#### Balcons et Ferronneries :

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

#### Cheminées :

Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

#### Clôtures :

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

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

#### Les annexes :

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

### **ARTICLE 1AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors du domaine public.

### **ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

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

### **ARTICLE 1AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AU15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

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

**ARTICLE 1AU16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES  
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé



***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU***

## **CARACTERE DE LA ZONE**

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

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

Cette zone ne pourra être ouverte que par modification ou révision du Plan Local d'urbanisme et devra faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## **ARTICLE 2AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A***

## **CARACTERE DE LA ZONE**

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

### **Elle comprend :**

- Une zone Ap à l'intérieur de laquelle toute construction ou installation est interdite.

L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions, aménagements et installations liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire, sont autorisés sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.

Le territoire est inclus dans le périmètre de la servitude du Plan de Prévention des Risques naturels mouvements de terrain par tassement différentiel des argiles approuvé le 2 février 2016. Les occupations du sol admises devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation tel que précisé dans l'atlas des zones inondables du Manet et du Trec aval, les projets pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, cela en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

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

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

Toute construction ou installation est interdite à l'exception :

- de celles nécessaires à l'exploitation agricole y compris la construction de la résidence principale des exploitants agricoles dès lors que leur présence permanente est justifiée ;
- de celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, exception faite des constructions, aménagements et installations liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- de celles listées à l'article A2.

### **Dans les zones Ap :**

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

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

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

Les bâtiments d'habitation existants pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection.

Les extensions devront être « mesurées », c'est-à-dire :

- dans la limite 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol du bâtiment principal, existant lors de l'approbation du présent document ;
- d'une hauteur maximale n'excédant pas de celle de l'habitation principale

Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées selon les conditions suivantes :

- sauf justification particulière liée à la topographie du terrain, les annexes, y compris les piscines, devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'habitation existants sans pouvoir excéder une distance de 20 mètres en tout point du bâtiment.
- la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.
- la surface des annexes ne devra pas dépasser une emprise au sol de 60 m<sup>2</sup> maximum y compris les piscines

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

### **ARTICLE A3 ACCES ET VOIRIE**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles doivent permettre notamment, l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

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

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

#### Eau potable :

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

#### Assainissement des eaux pluviales :

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

#### Assainissement des eaux usées :

Dans les zones constructibles relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

#### Electricité – téléphone :

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

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

Non réglementé

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

#### **En zone A :**

Les constructions doivent s'implanter à au moins

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour les constructions, aménagements et installations liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.
- pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie ;
- en cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant ;

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

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 300 mètres des zones U et AU à usage d'habitation.

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

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, aménagements et installations liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## **ARTICLE A10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

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

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotère ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

### **2 – Règle**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

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

### **3 – Dépassement**

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

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

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

### **1 – Règles générales :**

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

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

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

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties devront tenir compte de l'environnement bâti existant.

La couleur des façades devra respecter la palette des couleurs disponible en Mairie.

## **ARTICLE A12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors du domaine public.

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

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

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

Non règlementé

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

Non règlementé

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

Non règlementé

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N***



## **CARACTERE DE LA ZONE**

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

L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions, aménagements et installations liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire, sont autorisés sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.

Le territoire est inclus dans le périmètre de la servitude du Plan de Prévention des Risques naturels mouvements de terrain par tassement différentiel des argiles approuvé le 2 février 2016. Les occupations du sol admises devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation tel que précisé dans l'atlas des zones inondables du Manet et du Trec aval, les projets pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, cela en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

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

Toutes les constructions sont interdites à l'exception :

- des constructions et utilisations du sol liées à l'exploitation agro-forestières ;
- celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ainsi que les constructions, aménagements et installations liées à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- celles autorisées à l'article N2.

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

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

Les bâtiments d'habitation existants pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection.

Les extensions devront être « mesurées », c'est-à-dire :

- dans la limite 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol du bâtiment principal, existant lors de l'approbation du présent document ;
- d'une hauteur maximale n'excédant pas de celle de l'habitation principale

Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées selon les conditions suivantes :

- sauf justification particulière liée à la topographie du terrain, les annexes, y compris les piscines, devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'habitation existants sans pouvoir excéder une distance de 20 mètres en tout point du bâtiment.
- la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.
- la surface des annexes ne devra pas dépasser une emprise au sol de 60 m<sup>2</sup> maximum y compris les piscines

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

### **ARTICLE N3 ACCES ET VOIRIE**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles doivent permettre notamment, l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

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

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

#### Eau potable :

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

#### Assainissement des eaux pluviales :

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

#### Assainissement des eaux usées :

Dans les zones constructibles relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

#### Electricité – téléphone :

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

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

Non règlementé

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

Les constructions doivent s'implanter à au moins

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour les constructions, aménagements et installations liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.
- pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie ;
- en cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.

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

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 300 mètres des zones U et AU à usage d'habitation.

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

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, aménagements et installations liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

Non règlementé

#### **ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL**

Non règlementé

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

##### **1 – Conditions de mesure**

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

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotère ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

##### **2 – Règle**

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

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

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

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage. En cas de travaux sur un bâtiment existant, le plus grand soin sera apporté à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment. Les ouvertures et les volumes devront s'inspirer de ceux du bâtiment d'origine et de l'architecture traditionnelle locale.

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

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors du domaine public.

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

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

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

**ANNEXE CONCERNANT LES PALETTES DE TEINTES  
A UTILISER**

*« Annexe réglementaire »*

***PALETTE DE TEINTES POUR LES FACADES***

## Enduits minéraux Terres d'enduits

### Enduit d'imperméabilisation et de décoration des façades



blanc 0000



blanc cassé 001



rose clair 002



Pierre rosée 005



rose foncé 006



ocre orangé 007



beige 009



beige-ocre 010



brun 012



brun foncé 013



Pierre claire 015



ton pierre 016



Pierre foncé 017



crème 041



brun clair 044



ocre-rouge 049



terre rouge 055



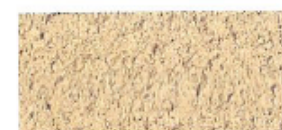
rose moyen 058



ton brique 080



orange foncé 081



rose orangé 082



orange clair 083



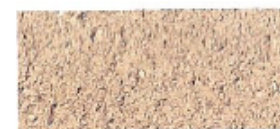
ocre rosé 086



gris perle 091



rose antique 092



brun doré 096



sable blond 097



Gris mauve 099



jaune dune 101



orange flamboyant 103



beige ambre 104



rouge tuile 106



Beige bauxite 118



cendré beige foncé 202



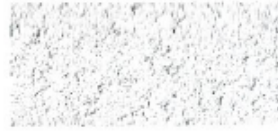
cendré beige clair 203



Bleu doux 204



beige clair 207



gris bleuté clair 209



blanc bleuté 211



terre beige 212



ocre rompu 215



beige rosé 222



beige grisé 224



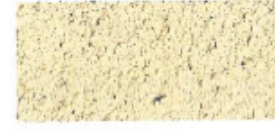
rose beige clair 226



doré clair 230



jaune ivoire 231



mardoré 232



Marron moyen 240



rose cendré clair 247



rose beige moyen 248



rose chaud pâle 251



beige pâle 252



beige rompu 255



rose ocré moyen 258



cendré vert 268



gris coloré froid 272



grès rosé 273



gris-vert 276



bleu rompu 277



bleu thé vert 278



pierre grisée 279



Terre d'ocre 285



Cendre vert clair 289



ocre intense 295



ocre chaud 297



orange Bauxite 299



doré chaud 301



terre rouge brun 303



ocre doré 304



jaune ornement 305



jaune tuffeau 306



jaune vert 307





Terre jaune 310



jaune safran 311



Terre orangé 312



Ocre rouge moyen 313



Ocre toscane 314



Rouge foncé 315



Terre brûlée 319



Rose brun 320



Mauve beige 321



brique orangé 323



Blanc craie 324



Rouse soutenu 325



Rouge territe 327



Brique rouge 330



Rouge carmine 343



Blanc calcaire 370



Roche verte 377



Beige schiste 495



Bleu Moraine 507



Argile verte 516



Terre d'arène 545



Bleu oxyde 550

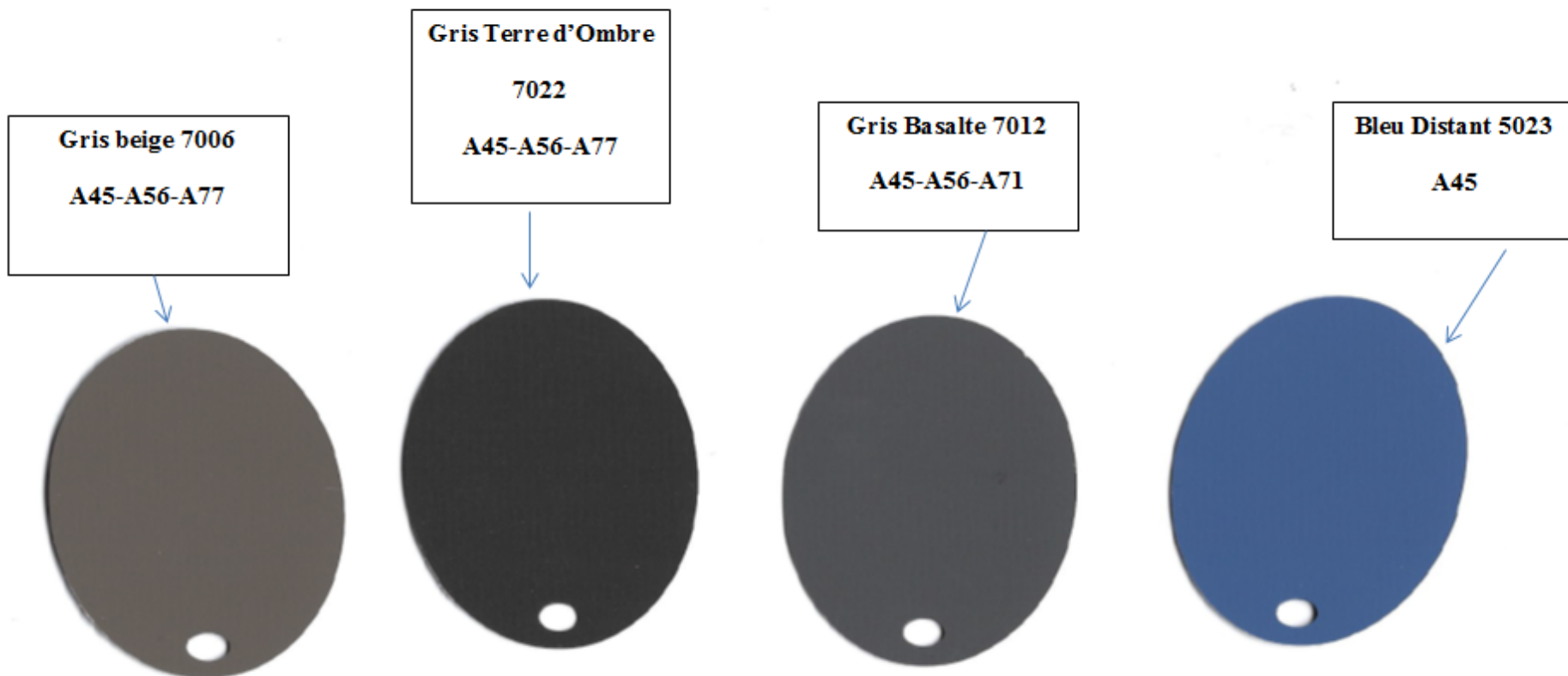


Ocre mousse 553



Schiste vert 574

***PALETTE DE TEINTES POUR LES MENUISERIES***



**54**  
**Bleu Gentiane**  
**5010**  
**A45**



**53**  
**Noir Sablé**  
**A45-A56-A77**



**52**  
**Bleu Saphir**  
**5003**  
**A45-A56**



**51**  
**Canon Métallisé**  
**A45-A56-A71**



**50**  
**Gris Anthracite**  
**7016**  
**A46-A56-A77-CA**



**49**  
**Noir**  
**9005**  
**A45-A56-A77**



**48**  
**Vert Pâle 6021**  
**A45-A56-A77**



**47**  
**Vert Eau 6019**  
**A45-A56-A71**



**46**  
**Vert Olive 6011**  
**A45-A56-A77**



**45**  
**Bleu Pastel 5024**  
**A45-A56-A77**



**44**  
**Bleu Azur 5009**  
**A45-A56**



**43**  
**Rouge 3004**  
**A45-A56-A77**



**42**  
**Vert Foncé 6005**  
**A45-A56-A77**



**41**  
**Bleu Pigeon 5014**  
**A45-A56-A77**



**39**  
**Chêne Doré**  
**A45-A77-CA**



**38**  
**Chêne liège**  
**A45-A56-A77**



**37**  
**Faux Bois Foncé**  
**A45-A56-A77**



**36**  
**Faux Bois Clair**  
**A45-A56**



**34**  
**Brun Foncé 8019**  
**A45-A56-A77 CA**



**33**  
**Marron 8014**  
**A45-A56-A77**





**32**  
**Blanc Perlé 1013**  
**A45-A56-A77**



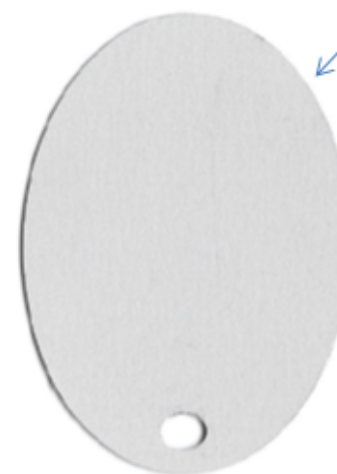
**31**  
**Beige Foncé**  
**A45**



**29**  
**Ivoire 1015**  
**A45-A56-A77**



**28**  
**Gris Lumière 7035**  
**A45-A56-A77 CA**



27

**Alu naturel 9006**  
**A45-A56-A77 CA**



25

**Blanc**  
**A45-A56-A77 CA**



**SODICOB**  
Rue du Bénédic - ZI Eurocord II  
31130 ESPINASSE  
Tél. 05 62 798 798  
Fax 05 62 798 797

