

**Communauté de Communes du
Confluent et des Coteaux de
Prayssas**

**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DES COTEAUX DE
PRAYSSAS**

**Règlement
5.0**

Élaboration du PLUi prescrite par D.C.C du 10/12/2015

Projet de PLUi arrêté par D.C.C du 21/06/2018

Dossier soumis à Enquête Publique du 05/11/2018 au 05/12/2018

PLUi approuvé par D.C.C du 25/09/2019

Modification simplifiée n°1 approuvée par D.C.C. du 23/05/2022

At'Metropolis / Biotope

SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS.....	10
3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	20
4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	44
ANNEXE 1 : NUANCIER DE COULEURS.....	50
ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE LOCAL.....	60
ANNEXE 3 : REPÉRAGE DES COURS D'EAU POUR LESQUELS S'APPLIQUENT DES RÈGLES DE REcul.....	64

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire des Coteaux de Prayssas de la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.I.) est divisé en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

2.1. LES ZONES URBAINES « U »

Les zones urbaines « U » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont 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. Ces zones sont :

UA	Zone urbaine et urbanisable de mixité fonctionnelle (habitat, commerce, équipements,...) Forme urbaine compacte et dense avec bâti traditionnel
UB	Zone urbaine et urbanisable majoritairement dédiée à de l'habitat. Zone urbaine qui peut gagner en compacité en favorisant des implantations plus proches des emprises publiques et des limites séparatives.
UBc	Zone urbaine et urbanisable essentiellement dédiée à l'implantation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'un client, à l'implantation d'activités artisanales et de commerce de détails.
UC	Zone urbaine et urbanisable à vocation résidentielle (habitat), souvent de type pavillonnaire avec faible compacité. Règlement qui pourra favoriser un peu plus de compacité à long terme.
UE	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif
UT	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'hébergement hôtelier et touristique
UX	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités artisanales

2.2. LES ZONES À URBANISER « AU »

Les zones à urbaniser « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal.

Ces zones sont :

1AUa	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : <ul style="list-style-type: none"> • Implantation : alignement sur emprise publique ou recul de 3 mètres maximum.
-------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Implantation sur au moins une des limites séparatives latérales • Hauteur = R+1 maximum
1AUab	<p>Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implantation : recul de 3 à 5 mètres maximum de l'emprise publique. • Implantation sur au moins une des limites séparatives latérales • Hauteur = R+1 maximum
1AUb	<p>Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implantation : recul de 3 à 5 mètres maximum de l'emprise publique. • Implantation sur au moins une des limites séparatives latérales sauf si la longueur de façade est supérieure à 12 mètres. • Hauteur = R+1 maximum
1AUc	<p>Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implantation : recul à 5 mètres de l'emprise publique ou en respectant le recul des habitations des parcelles mitoyennes. • Implantation soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à distances de 3 mètres minimum des limites séparatives. • Hauteur = R+1 maximum
1AUd	<p>Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implantation : recul à 5 mètres minimum de l'emprise publique. • Implantation à distances de 3 mètres minimum des limites séparatives. • Hauteur = R+1 maximum
1AUe	<p>Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.</p>
1AUx	<p>Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui vont être réalisées ultérieurement, principalement à vocation artisanale</p>
2AU	<p>Zone à urbaniser à long terme après révision du PLUi</p>

2.3. LES ZONES AGRICOLES « A »

Les zones agricoles « A » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

A	<p>Zone Agricole où sont autorisées l'implantation, extension et annexes des exploitations agricoles. Est également autorisé la gestion des habitations existantes, non liées à une exploitation agricole : extension, annexe et piscine.</p>
Ace	<p>Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée en zone agricole autorisant l'implantation, extension et annexes des activités dédiés aux chevaux (centre équestre, soins par les chevaux et soins aux animaux).</p>

Ah	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée en zone agricole autorisant l'implantation d'une nouvelle habitation. Sont également autorisées les extensions, annexes et piscines des habitations non liées à une exploitation agricole.
Ap	Zone agricole protégée où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères.
At	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée en zone agricole autorisant une diversification de l'activité agricole existante en assurant l'accueil de différents types de publics sur site.

2.4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES À PROTÉGER « N »

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R.151-25 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont 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. Ces zones sont :

N	Zone naturelle où seuls sont autorisés les équipements et installations d'intérêt public, ainsi que la gestion des habitations existantes : extension, annexe et piscine.
Nca	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée en zone naturelle autorisant exclusivement le stationnement des caravanes
Ne	Zone Naturelle comprenant un équipement public à gérer
Ng	Zone Naturelle où les activités des gravières sont autorisées
Nge	Zone Naturelle où les activités des gravières sont autorisées, et où l'implantation d'installations dédiées à la production d'énergie renouvelable est autorisée
Nh	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée en zone naturelle autorisant l'implantation d'une nouvelle habitation. Sont également autorisées les extensions, annexes et piscines des habitations non liées à une exploitation agricole.
NL	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée en zone naturelle de loisirs et camping où seuls sont autorisés les aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement de la zone.
Np	Zone naturelle protégée où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères.
Nph	Zone Naturelle où seul l'implantation d'installations dédiées à la production d'énergie renouvelable est autorisée
Nt	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée en zone naturelle où seule la construction d'hébergements hôteliers ou touristiques est autorisée
Nx	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée en zone naturelle où la gestion d'une activité artisanale est autorisée (extension et annexe des constructions existantes).

2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

2.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, ET INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

2.1.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES, INTERDITES, OU SOUMISES À CONDITION

Desti.	Exploitations		Habitation		Commerces et activités de service							Equipements d'intérêts collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
	Sous-desti.	Agricoles	Forestières	Logements	Hébergements	Commerce de gros	Activités de services où s'effectue l'accueil d'un client	Restauration	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Artisanat et commerce de détail		Cinéma	Bureau	Centre de congrès et d'exposition	Industrie
UA																
UB																
UBc																
UC																
UE																
UT																
UX																
1AUa																
1AUab																
1AUb																
1AUc																
1AUd																
1AUe																
1AUx																
2AU																

Desti.	Exploitations		Habitation		Commerces et activités de service						Équipements d'intérêts collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
	Agricoles	Forestières	Logements	Hébergements	Commerce de gros	Activités de services où s'effectue l'accueil d'un client	Restauration	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Artisanat et commerce de détail		Cinéma	Bureau	Centre de congrès et d'exposition	Industrie	Entrepôt
A																
Ace																
Ah																
At																
Ap																

N																
Nca																
Ne																
Ng																
Nge																
Nh																
NL																
Np																
Nph																
Nr																
Nx																



Destination de construction interdite



Destination de construction autorisée sous condition



Destination de construction autorisée

2.1.2 – USAGES, ACTIVITÉS ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sur l'ensemble des zones UA, UB, UC, UK :

- Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc ...).
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

Sur l'ensemble des zones UA, UB, UC, UK, UE, UX :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, ...

2.1.3 – USAGES, ACTIVITÉS ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES DU PLUI

- La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité), de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du secteur et de ne pas générer des nuisances pour le voisinage.
- Pour toutes les zones traversées par un ouvrage HTB ou au sein des dispositions générales :
 - Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
 - Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

SPECIFICITE DES ZONES URBAINES

En zone UA, UB et UC :

- Les extensions et annexes des constructions à usage agricole sous condition de leur existence à la date d'approbation du PLUi.

En secteur UBc,

Seules sont autorisées :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'un client ;
- Le commerce de détail.

En zone UE, UX, UK :

- Les hébergements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m² de surface de plancher.

En zone UT

- Et à condition d'être lié à l'activité de la zone :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'un client ;
- La restauration ;
- L'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les bureaux.

SPECIFICITE DES ZONES A URBANISER

En zone 1AUb

- La zone 1AUb existante sur la commune de Granges-sur-Lot ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après réalisation d'au moins 50% de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa attenante.

En zone 1AUe et 1AUx :

- Les hébergements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m² de surface de plancher.

En zone 2AU :

- Si des constructions existent dans la zone à la date d'approbation du PLUi, les extensions, annexes et piscines des constructions existantes, dans la limite de la règle la plus avantageuse :
 - soit à hauteur de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale ;
 - soit à hauteur de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.
 - les piscines.

SPECIFICITE DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

En zone A :

- Le changement de destination des constructions, dépendamment de la couleur du triangle par lequel il est matérialisé, est autorisé pour l'habitation, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels, les autres hébergements touristiques et l'artisanat, sous réserve :
 - qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - de la connexion aux différents réseaux (simple branchement) ;
 - de bénéficier d'une défense incendie ».

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées 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 qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation (si strictement nécessaire à l'activité agricole), les implantations devront être réalisées dans un rayon de 50 mètres maximum du bâti existant.

Il sera recherché l'implantation en continuité ou en contiguïté des bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Toutefois, en cas de contrainte particulière justifiée, il sera admis une distance plus importante entre les constructions sans toutefois excéder 100 mètres.

- Les constructions nécessaires aux Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) sont autorisées.

En zone N :

- Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage sont autorisées pour une vocation d'habitation et d'hébergement sous réserve :
 - de la démonstration de leur connexion aux différents réseaux ;

- de bénéficier d'une défense incendie

En zones Ah et Nh :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ;

En zones A, Ah, Ace, N et Nh :

Pour la destination habitation :

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sont limitées à hauteur de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
 - Ou 60m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface d'extension maximale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.

Les annexes doivent :

- Etre implantées dans un rayon de 20 mètres maximum en tout point de l'habitation principale existante. Il est possible de déroger à cette règle sous réserve de démontrer une impossibilité technique, un impact paysager manifeste ou un conflit d'usage potentiel à éviter.
- Etre limitées à un maximum de 60m² ou 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la construction principale à la date d'approbation du PLUi. La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.
- Etre de surface inférieure à la construction principale.

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus :

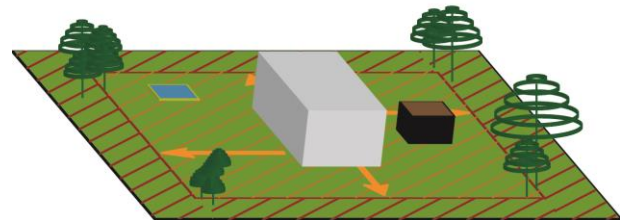
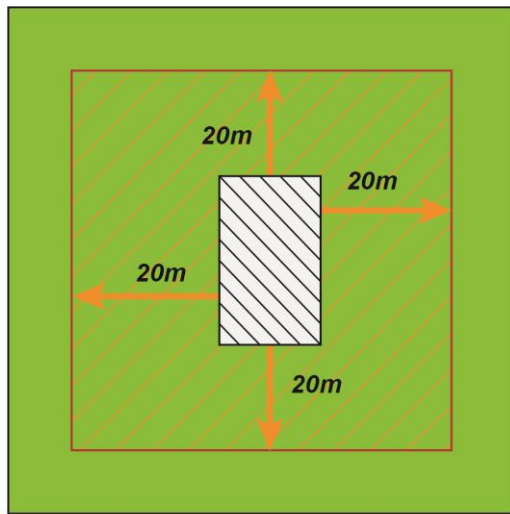
- Si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.
- Et/ou pour les abris pour animaux domestiques qui pourront quant à eux être éloignés jusqu'à 50 mètres de la construction d'habitation.







Il est possible de déroger aux règles de hauteur des annexes lorsque celles-ci sont dédiées aux animaux à usage de loisirs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.

Les changements de destination des constructions repérées sur le zonage :

- Les destinations restauration, hébergement hôtelier, artisanat et commerce de détail sont autorisées sous réserves de se réaliser au sein de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.
- Pour la destination agricole et forestière : les extensions et annexes sont autorisées.
- Les hébergements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m² de surface de plancher.
- Les piscines ne sont pas soumises aux emprises aux sols évoqués dans le cadre de la gestion des annexes.
- Les annexes destinées aux animaux peuvent déroger aux règles précédentes lorsqu'il s'agit d'un usage de loisirs. Dans ce cas, les annexes doivent être implantées dans un rayon de 50 mètres maximum en tout point de l'habitation principale.
- Le changement de destination des constructions, identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article R. 151-35 du Code de l'Urbanisme, est autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante, et sous réserve de l'existence de tous les réseaux (y compris défense incendie).

Implantation des annexes par rapport aux habitations existantes en zones A, Ah, N et Nh



Parcelle		Annexe		Annexes et piscines refusées	
Construction principale		Piscine		Annexes et piscines autorisées	

Sauf cas particuliers, annexe autorisée dans un rayon de 20 mètres maximum en tout point de l'habitation principale existante

Sauf cas particuliers, annexe interdite au-delà 20 mètres maximum en tout point de l'habitation principale existante

En **zones Ace** sont autorisées toutes les constructions, installations et aménagements de l'existant à condition d'être nécessaires ou liées aux activités équestres.

Par ailleurs, les constructions agricoles, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, si elles sont liées aux activités équestres, aux soins par les chevaux et soins aux animaux.

En **zones At** sont autorisées toutes les constructions, installations et aménagements nécessaire à l'accueil du public, tout en maintenant la capacité de production agricole du site, en particulier :

- L'extension et la création de construction de transformation des produits ;
- Les constructions nécessaires à l'accueil du personnel ;
- Les constructions permettant l'accueil et l'hébergement touristique ou d'affaire du public ;
- Les extensions et annexes nécessaires à la diversification touristique du site (piscine,...).
- Les aménagements du site pour l'accueil des véhicules : aires de stationnement, aire d'accueil de camping-cars,...

En **zone Ap**, ne sont autorisées que les installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères du site.

En **zone Nca**, n'est autorisé que le stationnement de caravanes isolées à vocation résidentielle. en zone Ne, les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaire à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

En **zone Ne**, ne sont autorisées que les aménagements, installations et constructions publics et/ou d'intérêt collectifs.

Les changements de destination à vocation artisanale et de commerce de détail sont également autorisées sous réserve d'une identification sur le règlement graphique (zonage).

En **zone Ng**, ne sont autorisées que :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions, des installations liées à l'activité des gravières,
- Les extensions et annexes des constructions existantes sur la zone.

En **zone Nge**, en plus des constructions admises en zone Ng, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

En **zone NL**, ne sont autorisés que :

- Les aménagements complémentaires à l'activité de loisirs existante,
- Les extensions et annexes des constructions existantes sur la zone.

En **zone Nt**, ne sont autorisés que dans le cadre d'un projet touristique :

- Les aménagements nécessaires à celui-ci,
- Les hébergements nécessaires à l'activité touristique, dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m² de surface de plancher.
- Les constructions nécessaires à l'accueil du public,
- Les activités de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique si elles intègrent une construction déjà existante ou une construction légère.
- Les salles d'exposition.

Toute construction légère nouvelle ne pourra être autorisée qu'après réhabilitation et réaffectation des constructions anciennes existantes.

En **zone Np**, ne sont autorisées que les installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères du site.

En **zone Nph**, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

En **zone Nx**, seules les extensions et les annexes des constructions ayant déjà une destination de logement, d'hébergement, commerces de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, cinéma, d'artisanat et commerce de détail, de cinéma, d'industrie, d'entrepôt ou de bureau à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

2.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les zones UA du bourg de Granges-sur-Lot et de Laugnac, conformément au repérage réalisé sur le plan de zonage et à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantées le long des emprises publiques, sont autorisées à condition que la future destination soit à vocation :

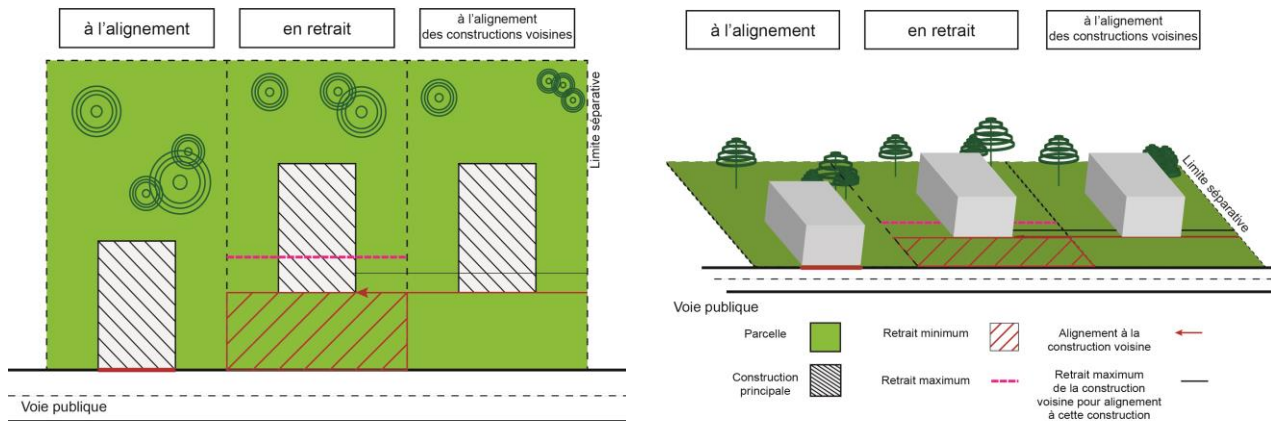
- D'activités de services où s'effectue l'accueil d'un client ;
- De restauration ;
- D'artisanat et commerce de détail ;
- De bureau.

3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3.1. CARACTÉRISTIQUES URBAINES : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



EN ZONES URBAINES

En zone UA :

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement :
 - Des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
 - Des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics, ou pour des raisons techniques autres à justifier.

En zone UB :

Sauf indications contraires figurants sur le plan de zonage, les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.
- Soit avec un recul de 3 à 5 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.
- Soit à l'alignement des constructions voisines quand les maisons ne sont pas éloignées de plus de 7 mètres par rapport à l'alignement de l'emprise publique ou de l'emplacement réservé éventuel.

En zones UC, UE et UT :

- Non réglementé

En zone UX :

- Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum des autres voies ou éventuels emplacements réservés.

Sur l'ensemble des zones U :

Un autre recul par rapport à l'alignement de la voie peut être admis ou imposé :

- Pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- En vue de mettre en valeur un patrimoine existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

EN ZONES A URBANISER**En zone 1AUa :**

Les façades des constructions principales doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.
- Soit avec un recul de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

En zones 1AUab et 1AUb :

Les façades des constructions principales doivent être édifiées :

- Selon un recul de 3 à 5m maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.
- Sur la commune de Madaillan, le secteur 1AUab présent déroge à l'alinéa précédent pour une recherche d'optimisation de l'exposition des constructions.

En zones 1AUc et 1AUe :

- Non règlementé

En zone 1AUd :

Les façades des constructions principales doivent être édifiées :

- Selon un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

En zones 1AUe et 1AUx :

Les façades des constructions principales doivent être édifiées :

- Selon un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

EN ZONES AGRICOLES

En zones A :

Hors agglomération, toutes les constructions doivent être édifiées à :

- Au moins 75 mètres de l'axe de la RD 666.
- Au moins 7 m de l'emprise publique des routes départementales,
- Au moins 5 m de l'emprise publique des autres routes.

Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins etc... peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus.

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- La reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

Enfin, toute construction, annexe et extension agricole pourra déroger aux règles d'implantation par rapport au domaine public si les distances proposées sont motivées par des impératifs techniques liés au projet, à la configuration du terrain et à une meilleure intégration dans le paysage agricole et naturel, sous seule réserve de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

En zones Ah et Ace :

Sauf indications contraires figurants sur le plan de zonage, les constructions doivent être édifiées :

- Selon un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

EN ZONES NATURELLES

En zones Nh, Ng, Nge, NL, Nt, Nph et Nx :

Sauf indications contraires figurants dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du hameau de Quitimont à Lacépède, les constructions doivent être édifiées :

- Selon un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

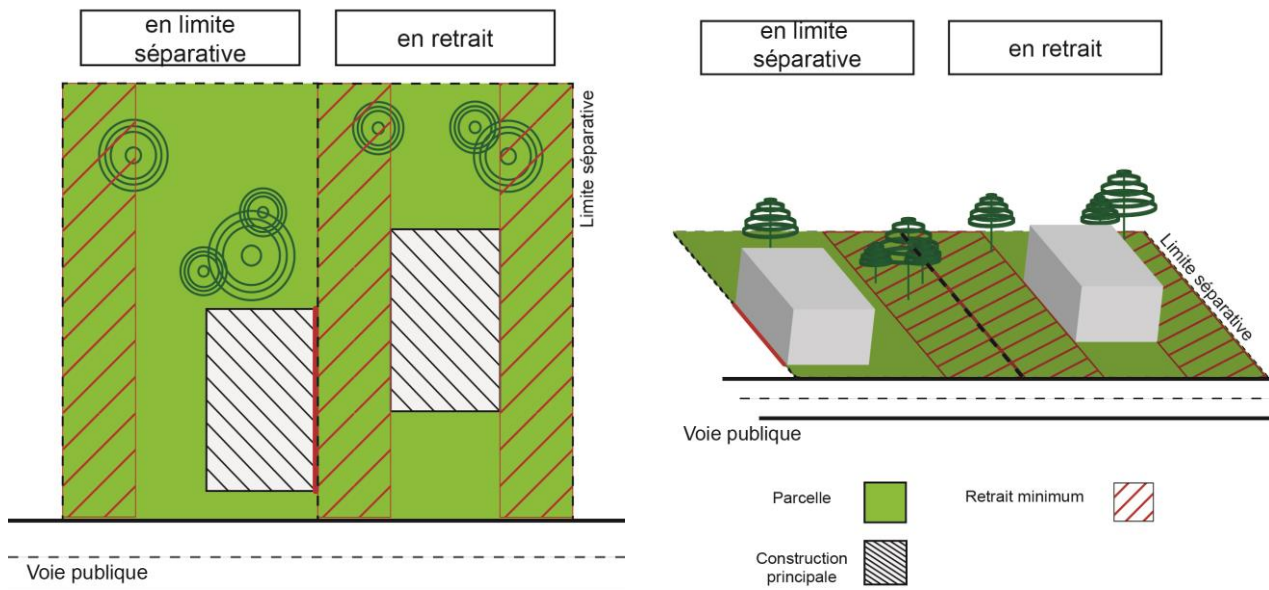
En zone Ne :

Sauf contrainte technique particulière, les constructions ou installations doivent être édifiées :

- Selon un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



EN ZONES URBAINES

Sur l'ensemble des zones urbaines :

Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage) et/ou d'un verger.

Les annexes non incorporées à la construction principale devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

En zone UA :

Les constructions doivent être implantées sur :

- Au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres.

En zone UB, UC, UE et UT :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres.
- Soit à une distance minimale de 3 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

En zone UX :

Les constructions doivent être implantées :

- A une distance entre la construction et les limites séparatives au minimum de 5 mètres.

EN ZONES A URBANISER

Sur l'ensemble des zones à urbaniser :

Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage) et/ou d'un verger.

En zones 1AUa et 1AUab :

Les constructions doivent être implantées :

- Sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres.

En zone 1AUb :

- Dans le cas d'une longueur de façade de terrain de moins de 12 mètres, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3m.
- Dans le cas d'une longueur de façade de terrain de plus de 12 mètres, les constructions pourront être implantées en discontinuité, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3m.

En zones 1AUc et 1AUe :

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres.
- Soit à une distance minimale de 3 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

En zone 1AUd :

Les constructions doivent être édifiées :

- Selon une distance minimale de 3 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

En zones 1AUe et 1AUx :

Les constructions doivent être édifiées :

- Selon une distance minimale de 5 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives

EN ZONES AGRICOLES

En zones A :

Les constructions à usage agricole doivent être édifiées à :

- Une distance minimale de 5 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à :

- Au moins 3 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions précédemment définies sera autorisée en prolongement du bâtiment existant.

Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins, piscines, etc... peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus.

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- La reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

En zones Ah et Ace :

Les constructions doivent être édifiées à :

- Au moins 3 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions précédemment définies sera autorisée en prolongement du bâtiment existant.

Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins, piscines, etc... peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus.

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- La reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

EN ZONES NATURELLES

En zones Nh, Ng, Nge, NL, Nt, Nph et Nx :

Les constructions doivent être édifiées à :

- Un recul minimum de 3 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

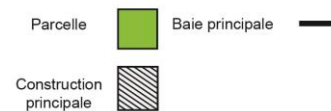
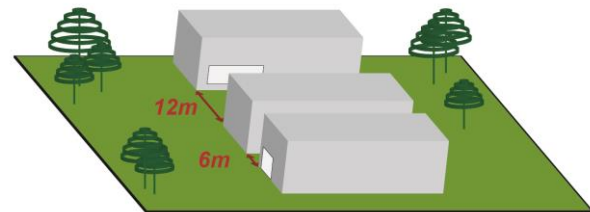
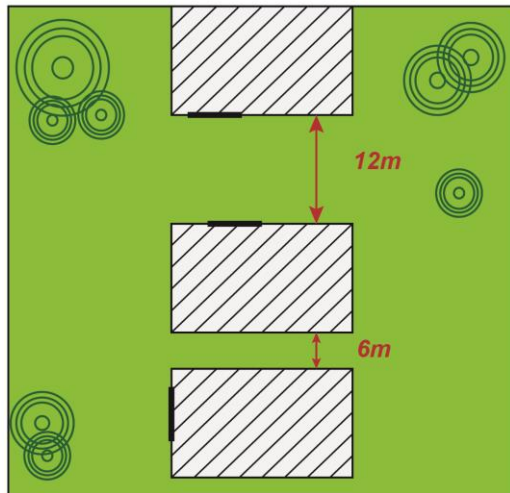
En zone Ne :

Sauf contrainte technique particulière, les constructions ou installations doivent être édifiées :

- Un recul minimum de 3 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété en zones UB, UC, Ah et Nh



En zones UB, UC, Ah et Nh :

L'implantation de plusieurs habitations sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux habitations, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- Une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- Une porte non vitrée,
- Une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

En zones A et N, Ah et Nh :

- Les constructions à usage agricole ne pourront être distantes de plus de 30 mètres les unes par rapport aux autres.
- Les annexes des constructions à usage d'habitations (garages, piscines,...) ne pourront être distantes de plus de 20 mètres de l'habitation

3.1.4. EMPRISE AU SOL

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

En zones UB et UC :

- L'emprise cumulée maximale des constructions sera de 70 % sur l'unité foncière.

En zones Ah et Nh :

- L'emprise cumulée maximale des constructions sera de :
 - 50 % pour les terrains \leq à 2000 m² sur l'unité foncière.
 - 30 % pour les terrains $>$ à 2000 m² sur l'unité foncière.

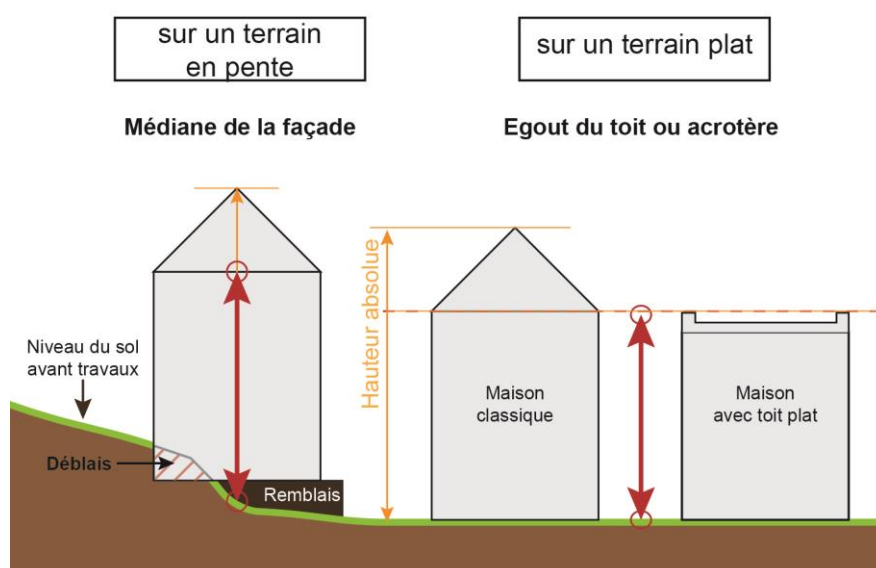
3.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère :

- Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.
- Sur terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée en partie médiane de la façade.

Une hauteur de 3 mètres par niveau sera prise en considération.



En zones UA :

- La hauteur des constructions pourra être égale ou supérieure d'un niveau aux constructions attenantes, mais ne sera jamais supérieure à quatre niveaux.

En zones UB et UC :

- La hauteur des constructions pourra être égale ou supérieure d'un niveau aux constructions avoisinantes, mais ne sera jamais supérieure à trois niveaux.

En zones UE et UX :

- La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

En zones 1AUa, 1AUab, 1AUb, 1AUc, 1AUd, Ah et Nh :

- La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit sans dépasser 9 mètres en hauteur absolue.
- En secteur 1AUb de Montpezat, les habitations ayant une surface égale ou supérieure à 120 m² de surface de plancher devront être réalisées sur deux niveaux à partir du sol existant avant travaux, sans excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres en hauteur absolue.

En zones 1AUe et 1AUx :

- La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

Sur l'ensemble des zones U et 1AU :

- La hauteur des extensions ne pourra excéder la hauteur des constructions existantes qu'elles prolongent.
- La hauteur des annexes à la construction principale ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.
- Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :
 - Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
 - Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

3.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

3.2.1. PRINCIPES COMMUNS À TOUTES LES ZONES

Les terrassements

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain et ne pas générer des terrassements incompatibles avec la qualité du site. Les terrassements seront à éviter.

Clôtures

Les clôtures en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées :

- D'un mur de pierres maçonnées, de maçonneries de petits éléments enduits,

- Ou d'une haie vive (plusieurs essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat hormis les essences mono-spécifiques de résineux),
- Ou un mur bahut de 0,20 à 0,50 mètre de hauteur, surmonté d'un treillage métallique de couleur sombre (vert, marron..), le tout pris dans une végétation arbustive d'essences champêtres (les essences mono-spécifiques de résineux sont proscrites).

La partie maçonnée de la clôture n'excédera pas 1,6 mètre de hauteur par rapport à l'espace public

Dans les zones inondables, les clôtures ne devront pas être une gêne pour l'écoulement des eaux, et respecteront le cas échéant le règlement du PPRI.

Dans le cas d'une rénovation, le maintien de la hauteur existante de la clôture à la date d'approbation du PLUi est autorisé.

La clôture peut être doublée ou non d'une haie vive d'essences locales ou d'une haie d'essences variées ou mono-spécifiques de type feuillus dans le cas d'une haie parée (exemple de l'aubépine).

Sont interdits :

- Les haies constituées uniquement d'essences à feuillages persistants,
- Les éléments préfabriqués en béton dit "décoratif" pour clôture et piliers de portail,
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité, que la gêne soit permanente ou saisonnière.

Les enseignes

Le règlement national de publicité s'applique et les demandes doivent être effectuées auprès de la DDT.

3.2.2. ZONES UA - UB – UC – UT

POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES OU RÉHABILITATION DES CONSTRUCTIONS CONTEMPORAINES

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leurs situations, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, 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 constructions doivent présenter une simplicité de volume (formes orthogonales), une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec la typologie du bâti ancien traditionnel.

Il s'agira d'assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics en privilégiant l'édification de fenêtres plus hautes que larges.

Néanmoins pour l'ensemble des zones UA, UB, UC et UT, l'expression d'une recherche architecturale sera permise, autorisant au cas par cas d'autres dispositions.

Le choix des matériaux doit être effectué de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin.

Dans le cas particulier d'une recherche architecturale, la demande pourra être étudiée au cas par cas.

L'aspect extérieur des façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés. Les enduits seront de teinte de terre locale.

L'utilisation de matériaux contemporains dans le cadre d'une recherche architecturale pourra être autorisée.

Les menuiseries

Sur les façades visibles depuis les emprises publiques, la proportion des ouvertures courantes sera plus haute que large.

Pour l'usage éventuel de volets roulants, les coffrets devront être cachés.

Les toitures

Dans le cas d'une construction traditionnelle, la couverture sera de type tuiles avec pentes comprises entre 33 et 40%.

Les toitures-terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet permettant la gestion des eaux pluviales et/ou d'une toiture végétalisée.

Pour les extensions, les couvertures d'un autre type de toiture (végétalisée, zinc) pourront être autorisées, ainsi que les terrasses pour les constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments.

Pour l'installation de panneaux solaires, chaque projet sera étudié au cas par cas et pourra être refusé si l'aspect est disgracieux depuis l'espace public (pose en saillis du volume général de la toiture,...). Le positionnement au sol de ces panneaux serait alors privilégié.

Les réseaux et équipements techniques en façade

- Les coffrets de comptage

Les coffrets seront intégrés à la maçonnerie de la construction, sans saillie sur le plan de la façade. Ils seront disposés en tenant compte de la composition générale de la façade et seront occultés par un volet peint dans le ton de celle-ci ; soit dans la clôture sans saillie.

- Appareillages divers, boîtes aux lettres...

Les boîtes aux lettres ne seront pas en saillie sur la façade principale. Les appareillages, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave ou en comble, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les antennes en façade ne sont pas autorisées, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Les paraboles ne sont pas autorisées en façade, ni en toiture visible depuis l'espace public.

Elles pourront être installées, soit en comble, soit associées à l'émergence d'une cheminée.

Dans le cas d'un immeuble divisé en plusieurs logements, une seule antenne et un seul groupe de paraboles seront autorisés pour l'ensemble des logements.

Les dispositifs émetteurs et récepteurs internet (Wimax, Wifi HD,...) dérogent aux alinéas précédents.

POUR LES CONSTRUCTIONS ANCIENNES EN PIERRE

Pour les réhabilitations ou rénovations :

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges.
- Les extensions des constructions existantes devront s'harmoniser avec le bâtiment principal (couleur, simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction)

Les matériaux des façades et murs pignons

- Les maçonneries de pierre de taille :

Les parties en pierre de taille - murs, harpes, moulures - doivent rester apparentes et n'être ni peintes ni enduites. Les façades peintes doivent être nettoyées. Les pierres trop dégradées doivent être remplacées par une pierre qui par sa nature, son aspect, sa couleur et ses dimensions, se rapproche le plus de la pierre d'origine. Les joints seront à fleur, arasés au nu de la pierre. Les mortiers de rejointoiement seront liés à la chaux naturelle et leur couleur sera proche de celle de la pierre. Aucune peinture ne doit être appliquée sur la pierre ou les joints.

- La maçonnerie enduite au mortier de chaux :

Sauf exception motivée par le caractère particulier de l'édifice existant, les maçonneries courantes doivent être enduites au mortier de chaux et de sable. La couche de finition doit affleurer les parties de maçonnerie destinées à rester apparentes, sans surépaisseur. La coloration de l'enduit sera obtenue par la couleur des sables utilisés et le cas échéant par des pigments

naturels incorporés à la préparation de l'enduit. La texture de finition de cet enduit sera en accord avec l'architecture de l'édifice, sa situation et sa période de production.

Les façades comportant des appareillages en brique destinés à rester apparents doivent être rejointoyées au mortier de chaux. Les appareillages de brique seront conservés, restaurés ou remplacés. Ils ne pourront être ni peints, ni sablés. Ils pourront, le cas échéant, si le caractère architectural le justifie, être badigeonnés.

- Modénatures (profil des moulures) et décors :

Tous les éléments de décor et de modénature existants doivent être conservés, restaurés ou restitués d'après les témoins existants soubassements, chaînes d'angles, pilastres, bandeaux d'étages, encadrement de baies, clés frontons, corniches, etc. Sauf cas exceptionnel de reconstitution par des techniques particulières de type matériaux composites, ces éléments seront rétablis selon les matériaux et les profils d'origine tels que la pierre ou la brique. Ces éléments pourront, le cas échéant et si le caractère de l'architecture le justifie, être badigeonnés. Ces éléments ne pourront pas être peints. Les encadrements de portes et de fenêtres et les soubassements en ciment sont interdits. Les appuis de fenêtre en béton en saillie sur la façade sont interdits.

- Les murs à pans de bois :

En règle générale, les murs en structure à pans de bois doivent recevoir un enduit au mortier de chaux et de sable, en ne laissant apparents que les éléments de modénature et de décor sculptés dans le bois en saillie. Lorsqu'il n'y a pas d'enduit recouvrant le pan de bois non décoratif, on devra unifier la façade par un badigeon de chaux couvrant l'ensemble.

Les menuiseries du bâti ancien

Les menuiseries seront teintées, à l'exclusion de toutes lasures ou vernis. Les menuiseries existantes et cohérentes avec la période de construction de l'immeuble seront conservées. Lorsqu'elles doivent être remplacées par des menuiseries neuves, celles-ci suivront la forme de la baie, en respectant la partition, le profil et les proportions des bois correspondants.

Les contrevents et volets seront peints, à l'exclusion de toutes lasures ou vernis. Les volets roulants sont interdits, sauf dans le cas de constructions de l'époque contemporaine.

Les portes et portails pourront être peints (à l'exclusion de toutes lasures et vernis) ou en acier ajouré. Les portes et portails anciens et cohérents avec la période d'édification de l'immeuble seront préservés.

Les éléments de serrurerie ou de ferronnerie, lorsqu'ils sont en cohérence avec les menuiseries et l'architecture des baies sur lesquels ils se trouvent ou qu'ils accompagnent, tels que cloutage, heurtoir, grilles, éléments d'arrêt, grattoirs, etc. seront conservés et restaurés.

Les toitures

En règle générale, les couvertures et leurs ouvrages annexes (arêtiers, faîtages, rives, etc.) seront en tuile de terre cuite, de type tuile canal ou romane canal. Néanmoins, la recherche architecturale pourra être autorisée et favorisée par l'emploi d'autres types de toiture (végétalisée, zinc), ainsi que les terrasses pour les constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments.

Pour l'installation de panneaux solaires, chaque projet sera étudié au cas par cas suivant les règles de co-visibilité depuis l'espace public.

Exceptionnellement, les toitures en tuiles plates ou ardoises peuvent être autorisées dans le cas de réfection de toitures existantes, lorsqu'elles préexistent ou que des signes probants indiquent qu'il s'agit du mode de couverture d'origine. Ces toitures seront restaurées ou reconstituées dans les règles de l'art propre à chacun de ces matériaux.

D'une manière générale, les pentes de couverture seront comprises entre 33 et 40%.

Les débords de toiture réalisés à chevrons de bois seront peints.

En règle générale et sauf exception motivée, la reprise des eaux pluviales sera réalisée par de gouttières en zinc demi-rondes.

Les lucarnes

Les percements en toiture et les puits de jour autorisés sont : les fenêtres de toit dans le pan de la toiture de petite dimension (0,50 m² maximum par unité). Leur surface n'excédera pas 5% de la surface couverte par unité de toit visible depuis la rue. Elles seront de proportion rectangulaire dans le sens de la pente. Les dispositifs de sécurité de type désenfumage devront être réalisés dans le plan du toit. Les puits de jour couverts de verrières sont autorisés, soit dans le pan de la toiture, soit en légère saillie. Les structures métalliques de ces verrières seront peintes.

L'implantation de ces ouvrages sera effectuée de manière à avoir un impact le plus faible possible, vu depuis l'espace public, de près comme de loin.

Les émergences

Les ouvrages de ventilation seront intégrés dans des douilles en terre cuite. Tout ouvrage plus important sera bâti selon le principe de la cheminée. L'ouvrage sera réalisé en maçonnerie enduite avec l'enduit de la façade ou exceptionnellement en brique apparente ou souche en zinc.

Les murs de clôtures et les murs de soutènement

La clôture quand elle existe n'excédera pas 1,6 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

Les murs, ou parties de murs, de clôture et de soutènement en pierre de taille seront restaurés selon la technique qui permettra de conserver les matériaux d'origine. Les murs réalisés en maçonnerie enduite comporteront obligatoirement un dispositif de couronnement assurant leur protection, soit en éléments de pierre appareillée, soit en éléments de terre cuite. Ces éléments ne pourront pas être peints.

Les clôtures en ferronneries existantes seront conservées ou remplacées par une serrurerie similaire ou contemporaine.

Les réseaux et équipements techniques en façade

- Les réseaux publics :

Les passages horizontaux de câbles en façade, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être disposés de la manière la plus discrète possible en suivant les éléments de modénature horizontale existants (bandeaux, moulures, corniches, etc.). Dans leur passage vertical, ils seront dans la mesure du possible, soit dissimulés dans la maçonnerie, soit associés à un élément vertical de l'architecture de la façade et peint.

- Les réseaux privés :

Aucune canalisation d'alimentation privée faisant partie de l'équipement privé du logement ou de l'immeuble (eau, gaz, électricité, téléphone, télévision, etc.) ne doit être apparente en façade. Aucune canalisation d'évacuation d'eaux vannes ou d'eaux usées ne doit être apparente en façade. Seules les canalisations d'évacuation d'eaux pluviales sont autorisées.

- Les coffrets de comptage :

Les coffrets seront intégrés à la maçonnerie sans saillie sur le plan de la façade.

Ils seront disposés en tenant compte de la composition générale de la façade et seront occultés par un volet peint dans le ton de celle-ci.

- Appareillages divers, boîtes aux lettres...

Les boîtes aux lettres ne seront pas en saillie sur la façade principale. Les appareillages, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave ou en comble, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les antennes en façade ne sont pas autorisées, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage. Les paraboles ne sont pas autorisées en façade, ni en toiture visible depuis l'espace public.

Elles pourront être installées, soit en comble, soit associées à l'émergence d'une cheminée.

Dans le cas d'un immeuble divisé en plusieurs logements, une seule antenne et un seul groupe de paraboles seront autorisés pour l'ensemble des logements.

3.2.3. ZONES UE - UX

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés devront s'harmoniser et s'intégrer au site. Néanmoins, la recherche architecturale pourra être autorisée.

Les façades

Les façades pourront avoir une coloration en une ou deux teintes et respectera le nuancier en annexe.

Toute couleur pourra être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou si elle traduit une dysharmonie.

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés. Les enduits seront de teinte de terre locale.

Les toitures

Les couvertures en matériaux tel que le fibrociment non teinté sont interdites.

Les clôtures et portails

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Elles seront constituées soit :

- Par une haie vive, présente naturellement dans l'environnement immédiat,
- Par un grillage dont la couleur ne sera pas blanche,
- Par un mur bahut de 0,5 mètre maximum avec un grillage doublé d'une haie.

La couleur des clôtures sera foncée (vert, marron ...) et en harmonie avec les couleurs de la zone.

3.2.4. ZONES AU

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leurs situations, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, 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 constructions doivent présenter une simplicité de volume (orthogonale), une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec la typologie locale. Il s'agira d'assurer l'ordonnement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics en privilégiant l'édification de fenêtres plus hautes que larges.

Le choix des matériaux doit être effectué de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage urbain, de près comme de loin. Dans le cas particulier d'une recherche architecturale, la demande pourra être étudiée au cas par cas.

Les façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés. Les enduits seront de teinte de terre locale. La présence de couleurs pastel pourra être autorisée.

L'utilisation de matériaux contemporains dans le cadre d'une recherche architecturale pourra être autorisée tout en se référant à la palette de couleurs située en annexe).

Le bardage est autorisé s'il suit un ordonnancement vertical.

Les réseaux et équipements techniques en façade

- Les coffrets de comptage :

Les coffrets seront intégrés à la maçonnerie de la construction, sans saillie sur le plan de la façade. Ils seront disposés en tenant compte de la composition générale de la façade et seront occultés par un volet peint dans le ton de celle-ci ; soit dans la clôture sans saillie.

- Appareillages divers, boîtes aux lettres, climatiseurs...

Les appareillages, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave ou en comble, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les antennes en façade ne sont pas autorisées, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Les paraboles ne sont pas autorisées en façade, ni en toiture visible depuis l'espace public. Elles pourront être installées, soit en comble, soit associées à l'émergence d'une cheminée.

- Les toitures

En règle générale, les couvertures et leurs ouvrages annexes (arêtiers, faîtages, rives, etc.) seront en tuile de terre cuite, de type tuile canal. Néanmoins, la recherche architecturale pourra être autorisée et favorisée par l'emploi d'autres types de toiture (végétalisée, zinc), ainsi que les terrasses pour les constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments.

Pour l'installation de panneaux solaires, chaque projet sera étudié au cas par cas suivant les règles de co-visibilité depuis l'espace public.

D'une manière générale, les pentes de couverture seront comprises entre 33 et 40%.

Les débords de toiture réalisés à chevrons de bois seront peints.

3.2.5. ZONES A ET N

POUR LES CONSTRUCTIONS ANCIENNES EN PIERRE

Pour les réhabilitations ou rénovations :

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges.
- Les extensions des constructions existantes devront s'harmoniser avec le bâtiment principal (couleur, simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction)

Les matériaux des façades et murs pignons

- Les maçonneries de pierre de taille :

Les parties en pierre de taille - murs, harpes, moulures - doivent rester apparentes et n'être ni peintes ni enduites. Les façades peintes doivent être nettoyées. Les pierres trop dégradées doivent être remplacées par une pierre qui par sa nature, son aspect, sa couleur et ses dimensions, se rapproche le plus de la pierre d'origine. Les joints seront à fleur, arasés au nu de la pierre. Les mortiers de rejointoiement seront liés à la chaux naturelle et leur couleur sera proche de celle de la pierre. Aucune peinture ne doit être appliquée sur la pierre ou les joints.

- La maçonnerie enduite au mortier de chaux :

Sauf exception motivée par le caractère particulier de l'édifice existant, les maçonneries courantes doivent être enduites au mortier de chaux et de sable. La couche de finition doit affleurer les parties de maçonnerie destinées à rester apparentes, sans surépaisseur. La coloration de l'enduit sera obtenue par la couleur des sables utilisés et le cas échéant par des pigments naturels incorporés à la préparation de l'enduit. La texture de finition de cet enduit sera en accord avec l'architecture de l'édifice, sa situation et sa période de production.

Les façades comportant des appareillages en brique destinés à rester apparents doivent être rejointoyés au mortier de chaux. Les appareillages de brique seront conservés, restaurés ou remplacés. Ils ne pourront être ni peints, ni sablés. Ils pourront, le cas échéant, si le caractère architectural le justifie, être badigeonnés.

- Modénatures (profil des moulures) et décors :

Tous les éléments de décor et de modénature existants doivent être conservés, restaurés ou restitués d'après les témoins existants soubassements, chaînes d'angles, pilastres, bandeaux d'étages, encadrement de baies, clés frontons, corniches, etc. Sauf cas exceptionnel de reconstitution par des techniques particulières de type matériaux composites, ces éléments seront rétablis selon les matériaux et les profils d'origine tels que la pierre ou la brique. Ces éléments pourront, le cas échéant et si le caractère de l'architecture le justifie, être badigeonnés. Ces éléments ne pourront pas être peints. Les encadrements de portes et de fenêtres et les soubassements en ciment sont interdits. Les appuis de fenêtre en béton en saillie sur la façade sont interdits.

- Les murs à pans de bois :

En règle générale, les murs en structure à pans de bois doivent recevoir un enduit au mortier de chaux et de sable, en ne laissant apparents que les éléments de modénature et de décor sculptés dans le bois en saillie. Lorsqu'il n'y a pas d'enduit recouvrant le pan de bois non décoratif, on devra unifier la façade par un badigeon de chaux couvrant l'ensemble.

Les menuiseries du bâti ancien

Les menuiseries seront teintées, à l'exclusion de toutes lasures ou vernis. Les menuiseries existantes et cohérentes avec la période de construction de l'immeuble seront conservées. Lorsqu'elles doivent être remplacées par des menuiseries neuves, celles-ci suivront la forme de la baie, en respectant la partition, le profil et les proportions des bois correspondants.

Les contrevents et volets seront peints, à l'exclusion de toutes lasures ou vernis. Les volets roulants sont interdits, sauf dans le cas de constructions de l'époque contemporaine.

Les portes et portails pourront être peints (à l'exclusion de toutes lasures et vernis) ou en acier ajouré. Les portes et portails anciens et cohérents avec la période d'édification de l'immeuble seront préservés.

Les éléments de serrurerie ou de ferronnerie, lorsqu'ils sont en cohérence avec les menuiseries et l'architecture des baies sur lesquels ils se trouvent ou qu'ils accompagnent, tels que cloutage, heurtoir, grilles, éléments d'arrêt, grattoirs, etc. seront conservés et restaurés.

Les toitures

En règle générale, les couvertures et leurs ouvrages annexes (arêtières, faîtages, rives, etc.) seront en tuile de terre cuite, de type tuile canal ou romane canal. Néanmoins, la recherche architecturale pourra être autorisée et favorisée par l'emploi d'autres types de toiture (végétalisée, zinc), ainsi que les terrasses pour les constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments.

Pour l'installation de panneaux solaires, chaque projet sera étudié au cas par cas suivant les règles de co-visibilité depuis l'espace public.

Exceptionnellement, les toitures en tuiles plates ou ardoises peuvent être autorisées dans le cas de réfection de toitures existantes, lorsqu'elles préexistent ou que des signes probants indiquent qu'il s'agit du mode de couverture d'origine. Ces toitures seront restaurées ou reconstituées dans les règles de l'art propre à chacun de ces matériaux.

D'une manière générale, les pentes de couverture seront comprises entre 33 et 40%.

Les débords de toiture réalisés à chevrons de bois seront peints.

En règle générale et sauf exception motivée, la reprise des eaux pluviales sera réalisée par de gouttières en zinc demi-rondes.

Les lucarnes

Les percements en toiture et les puits de jour autorisés sont : les fenêtres de toit dans le pan de la toiture de petite dimension (0,50 m² maximum par unité). Leur surface n'excédera pas 5% de la surface couverte par unité de toit visible depuis la rue. Elles seront de proportion rectangulaire dans le sens de la pente. Les dispositifs de sécurité de type désenfumage devront être réalisés dans le plan du toit. Les puits de jour couverts de verrières sont autorisés, soit dans le pan de la toiture, soit en légère saillie. Les structures métalliques de ces verrières seront peintes.

L'implantation de ces ouvrages sera effectuée de manière à avoir un impact le plus faible possible, vu depuis l'espace public, de près comme de loin.

Les émergences

Les ouvrages de ventilation seront intégrés dans des douilles en terre cuite. Tout ouvrage plus important sera bâti selon le principe de la cheminée. L'ouvrage sera réalisé en maçonnerie enduite avec l'enduit de la façade ou exceptionnellement en brique apparente ou souche en zinc.

Les murs de clôtures et les murs de soutènement

La clôture quand elle existe n'excédera pas 1,6 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

Les murs, ou parties de murs, de clôture et de soutènement en pierre de taille seront restaurés selon la technique qui permettra de conserver les matériaux d'origine. Les murs réalisés en maçonnerie enduite comporteront obligatoirement un dispositif de couronnement assurant leur protection, soit en éléments de pierre appareillée, soit en éléments de terre cuite. Ces éléments ne pourront pas être peints.

Les clôtures en ferronneries existantes seront conservées ou remplacées par une serrurerie similaire ou contemporaine.

Les réseaux et équipements techniques en façade

- Les réseaux publics :

Les passages horizontaux de câbles en façade, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être disposés de la manière la plus discrète possible en suivant les éléments de modénature horizontale existants (bandeaux, moulures, corniches, etc.). Dans leur passage vertical, ils seront dans la mesure du possible, soit dissimulés dans la maçonnerie, soit associés à un élément vertical de l'architecture de la façade et peint.

- Les réseaux privés :

Aucune canalisation d'alimentation privée faisant partie de l'équipement privé du logement ou de l'immeuble (eau, gaz, électricité, téléphone, télévision, etc.) ne doit être apparente en façade. Aucune canalisation d'évacuation d'eaux vannes ou d'eaux usées ne doit être apparente en façade. Seules les canalisations d'évacuation d'eaux pluviales sont autorisées.

- Les coffrets de comptage :

Les coffrets seront intégrés à la maçonnerie sans saillie sur le plan de la façade.

Ils seront disposés en tenant compte de la composition générale de la façade et seront occultés par un volet peint dans le ton de celle-ci.

- Appareillages divers, boîtes aux lettres...

Les boîtes aux lettres ne seront pas en saillie sur la façade principale. Les appareillages, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave ou en comble, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les antennes en façade ne sont pas autorisées, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage. Les paraboles ne sont pas autorisées en façade, ni en toiture visible depuis l'espace public.

Elles pourront être installées, soit en comble, soit associées à l'émergence d'une cheminée.

Dans le cas d'un immeuble divisé en plusieurs logements, une seule antenne et un seul groupe de paraboles seront autorisés pour l'ensemble des logements.

POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES OU REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS CONTEMPORAINES

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leurs situations, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, 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 constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec la typologie locale du bâti ancien traditionnel.

Le choix des matériaux doit être effectué de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage urbain, de près comme de loin. Dans le cas particulier d'une recherche architecturale, la demande pourra être étudiée au cas par cas.

Pour les réhabilitations ou rénovations :

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges.
- Les extensions des constructions existantes devront s'harmoniser avec le bâtiment principal (couleur, simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction)

Les façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés. Les enduits seront de teinte de terre locale.

L'utilisation de matériaux contemporains dans le cadre d'une recherche architecturale pourra être autorisée.

Les réseaux et équipements techniques en façade

- Les coffrets de comptage :

Les coffrets seront intégrés à la maçonnerie de la construction, sans saillie sur le plan de la façade. Ils seront disposés en tenant compte de la composition générale de la façade et seront occultés par un volet peint dans le ton de celle-ci ; soit dans la clôture sans saillie.

- Appareillages divers, boîtes aux lettres, climatiseurs...

Les appareillages, tels que les climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave ou en comble, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les antennes en façade ne sont pas autorisées, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Les paraboles ne sont pas autorisées en façade, ni en toiture visible depuis l'espace public. Elles pourront être installées, soit en comble, soit associées à l'émergence d'une cheminée.

En **zones Ng et NL**, les constructions techniques devront prendre en compte les règles suivantes :

Façades

Les façades pourront avoir une coloration en une ou deux teintes et respectera le nuancier en annexe.

Toute couleur pourra être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image de l'ensemble de la zone ou si elle traduit une dysharmonie.

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés. Les enduits seront de teinte de terre locale. La présence de couleurs pastel pourra être autorisée.

Toitures :

Les couvertures en matériaux tel que le Fibrociment non teinté sont interdites.

Enseignes :

Le règlement national de publicité s'applique et les demandes doivent être effectuées auprès de la DDT.

3.3 CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.3.1. ESPACES NON BÂTIS EN PLEINE TERRE

En zones UA, UB et UC :

- Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative supérieure à 750 m², 30% au moins de la surface doit être traité en jardin gazonné et/ou planté, de préférence avec des essences locales et 10% pour les unités inférieures à 750 m².

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

- Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

En zone UE :

- L'espace non bâti en pleine terre doit correspondre au minimum à 10 % de la superficie de l'emprise foncière.
- Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

En zone UX :

- Non règlementé

3.3.2. PLANTATIONS

En zones UA, UB et UC :

- Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places. Les arbres de haute tige seront de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1 m du sol).
- Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagée en espaces verts et plantée dont la moitié d'un seul tenant. Les éléments techniques pourront y être intégrés sous réserve de ne pas être implantés dans 10% des espaces verts qui doivent être maintenus d'un seul tenant. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1 mètre du sol), pour 250 m² d'espaces libres.
- L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

En zone UE :

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.
-
- Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

- Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

En zone UX :

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.
- Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.
- Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).
- Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

3.4. STATIONNEMENT

Sur l'ensemble des zones U :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

En zones UB, UC, UE et UX :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle doivent être les suivantes :

Constructions à usage d'habitation :

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé une place par logement, et en plus, une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. Dans le cadre d'une opération \geq à 200 m² de surface de plancher, il devra être créé 1,5 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.
- Il sera réservé à l'usage des personnes à mobilité réduite :
 - Au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants,
 - Au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs.

Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :

- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m² de surface de plancher, à partir de 100 m².

- Commerces : une aire de stationnement correspondant à 50% de la surface de plancher dédiée à la vente,
- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre ;
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 80% de la surface de plancher dédiée à l'activité.
- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de plancher de la salle de restauration
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

4.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

4.1.1. ACCÈS

EN ZONES U ET AU

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

3.3 - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

3.4 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.5 - Les accès sur la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

3.6 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.7 – Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un accès jumelé doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie des articles 3.1 à 3.5.

3.8 - Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 4 mètres.

3.9 - Pour les zones 1AU bénéficiant d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), se reporter aux prescriptions qui y sont contenues.

3.10 - Un seul accès par terrain sera autorisé.

3.11 - Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

3.12 - Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou plus 2 constructions ou ayant une longueur de plus de 30 mètres est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.7.

EN ZONES A ET N :

3.18 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.19 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4 mètres. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

3.20 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

4.1.2. VOIRIE

EN ZONE U

3.17 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

EN ZONE U ET AU

3.13 - Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- Aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir : toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8m) et intégrer tous les modes de circulation.
- Aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- A la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

3.14 - Pour les zones 1AU bénéficiant d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), se reporter aux prescriptions qui y sont contenues.

3.15 - L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

3.16 - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

4.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

3.12 - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

3.13 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

4.2.1. EAU POTABLE

3.14 - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.2.2. ASSAINISSEMENT

3.15 - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées domestiques

3.16 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, s'il existe.

3.17 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

Eaux pluviales

3.19 - Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au réseau public enterré de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, avec système de régulation obligatoire en amont. Cet ouvrage de régulation doit permettre d'écarter le débit de pointe généré par une pluie. L'eau ainsi stockée est restituée progressivement à faible débit dans le réseau public.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol, ou évacuées au caniveau.

4.2.3. AUTRES RÉSEAUX

3.20 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

3.21 - Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

3.22 - Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

3.23 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

3.24 - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.2.4. DÉCHETS MÉNAGERS

3.25 – La collecte des déchets ménagers sera assurée selon les dispositions locales décidées en Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas.

3.26 - Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

ANNEXE 1 : NUANCIER DE COULEURS

La couleur est un élément qui participe à la qualité urbaine, architecturale et paysagère. Avec les matériaux, les couleurs sont le reflet d'une longue tradition de mise en relation entre le paysage et le bâti.

Ainsi, ce nuancier présente une sélection de couleurs dans un souci de qualité, d'harmonie avec la typologie locale et de cohérence chromatique. Il a pour objet :

- D'harmoniser les teintes des constructions existantes et des constructions nouvelles ;
- D'apporter une assistance dans le choix des couleurs aux concepteurs, aux réalisations, particuliers ou professionnels dans le cadre de la présentation des dossiers d'urbanisme ou de la réalisation de travaux ;
- De mettre en place une référence réglementaire applicable lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Ce nuancier* se base sur un référentiel connu le RAL CLASSIC qui comprend toutes les couleurs RAL sur 4 chiffres. Il régleme les couleurs des enduits, des fermetures (volets, portails de garage, portes d'entrée), des menuiseries (fenêtres et porte-fenêtres), des bardages et des toitures sous réserve dans les secteurs protégés de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les couleurs identifiées seront choisies pour chaque projet avec un souci d'harmonie générale en fonction de l'environnement du terrain et en fonction de l'association des couleurs des différents éléments composant la façade (menuiseries, volets et fermetures, enduits), un accord devant être recherché.

** La carte des couleurs présentée permet de visualiser approximativement les couleurs RAL. Une reproduction parfaite des couleurs n'est pas réalisable ni sur écran ni en impression. Veuillez-vous référer aux nuanciers RAL originaux pour une reproduction exacte des couleurs.*

LES FAÇADES

POUR LES HABITATIONS

La palette se compose de teintes ocres et gris clair légèrement teinté, choisi au regard des habitations alentour et, dans la recherche d'une intégration harmonieuse à l'environnement existant.

Les enduits devront se conformer aux teintes suivantes* :



RAL 1001



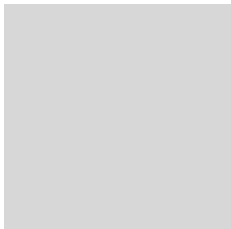
RAL 1013



RAL 1014



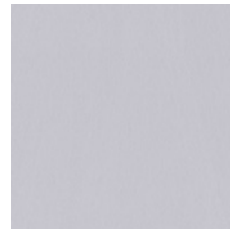
RAL 1015



RAL 7035



RAL 7044



RAL 7047

Aussi, du fait de l'impact visuel fort que peuvent produire, de loin comme de près, des tons trop saturés, il est préférable de limiter l'utilisation des couleurs très vives ou trop foncées aux menuiseries ou autres éléments de petite surface et de s'orienter vers des tons subtilement colorés, et relativement lumineux pour la façade.

Les teintes proposées ne sont pas figées, des tons légèrement différents peuvent être autorisés, mais l'esprit doit cependant être conservé. L'harmonie des couleurs sera recherchée sur les façades d'une même construction, sur les annexes ainsi qu'avec les constructions avoisinantes.

POUR LES COMMERCES, ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Toutes les teintes sont autorisées sauf les couleurs primaires, les teintes trop vives ou agressives.

LES MENUISERIES

POUR LES VOLETS, FERMETURES ET PORTES D'ENTRÉE

Gamme des verts



RAL 6011



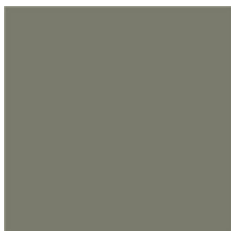
RAL 6021



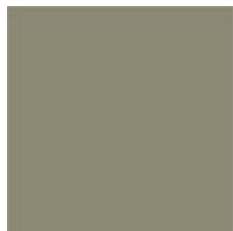
RAL 6028



RAL 7002

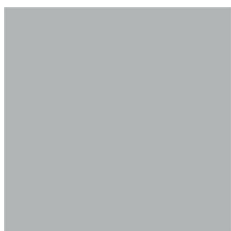


RAL 7003

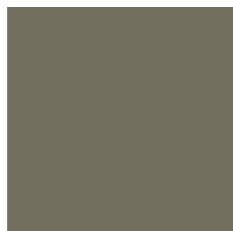


RAL 7033

Gamme des gris



RAL 7001



RAL 7004



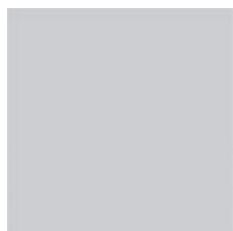
RAL 7005



RAL 7023



RAL 7036



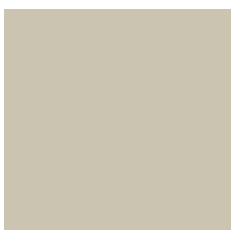
RAL 7038



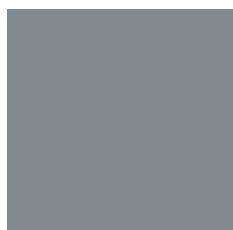
RAL 7039



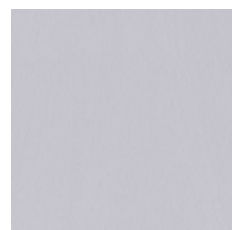
RAL 7042



RAL 7044



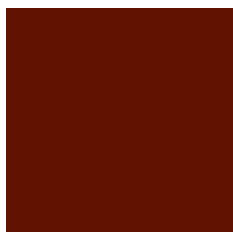
RAL 7046



RAL 7047

Gamme des rouges

RAL 3004



RAL 3005



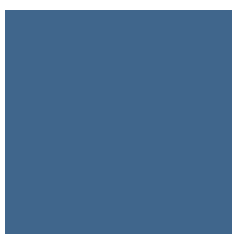
RAL 3009



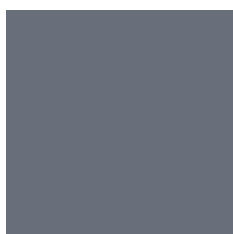
RAL 3011



RAL 8012

Gamme des bleus

RAL 5007



RAL 5014



RAL 5019



RAL 5023

La couleur des menuiseries peut être choisie pour créer soit une ambiance "ton sur ton" (même tonalité que la façade mais plus affirmée sur le plan de l'intensité colorée) en ne faisant compter qu'une différence de valeur (plus clair ou foncé), soit pour produire un contraste (comme par exemple avec des volets dans la gamme des rouges sur une façade ocre).

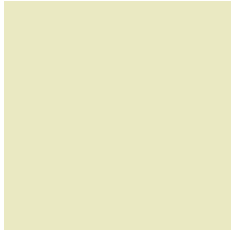
Les portes d'entrée pourront être dans des teintes plus sombres que les contrevents.

Il reste préférable de composer avec peu de couleurs et de faire jouer la clarté plutôt que risquer des accords dissonants en utilisant trop de tonalités différentes et contrastées entre elles et avec l'environnement.

POUR LES FENÊTRES ET PORTE-FENÊTRE

Coloris des volets et fermetures

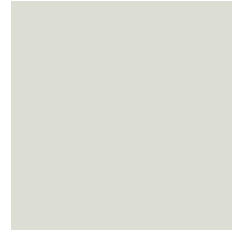
Gamme des blancs cassés ou gris clairs



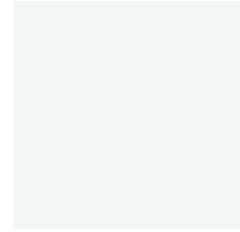
RAL 1013



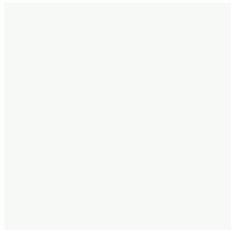
RAL 7047



RAL 9002



RAL 9003



RAL 9016

Le blanc est toléré pour les constructions nouvelles des nouveaux quartiers (sous réserve de l'avis de l'ABF pour les secteurs protégés).

POUR LES CLÔTURES

La couleur des clôtures, barreaudages, portail et portillon sera choisie en harmonie avec la construction principale (palette de couleurs des façades et volets, fermetures, portes d'entrées, ou en bois brut pour la partie clôture).

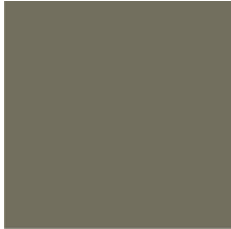
Le mur ou le mur bahut sera enduit/crépi selon le nuancier des façades.

LES BARDAGES

"Revêtement extérieur ou paroi sans ouvertures, sous le toit, fixé sur l'ossature, qui a pour fonctions l'esthétique et la protection du bâtiment", cet habillage, en bois le plus souvent, doit être choisi en accord avec les façades et les menuiseries. Le bardage peut être conservé en bois brut naturel.

Par rapport à l'insertion paysagère, le choix des coloris à l'intérieur de la gamme reste dépendante de l'environnement (constructions voisines, couvert végétal, franges), des surfaces traitées concernées.

Gamme de gris



RAL 7004



RAL 7005



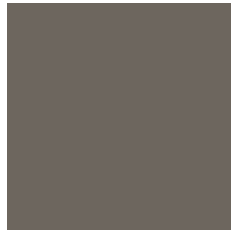
RAL 7023



RAL 7030



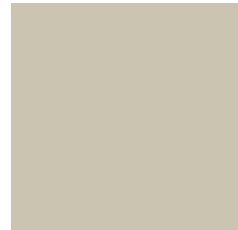
RAL 7033



RAL 7039



RAL 7042



RAL 7044

Gamme des verts (réservés aux constructions à usage agricole)

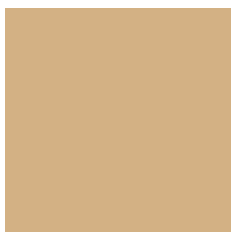


RAL 6011



RAL 6021

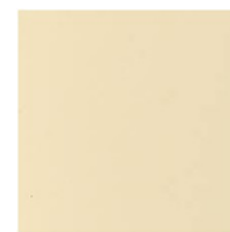
Gamme des ocres (réservés aux constructions à usage d'habitation)



RAL 1001



RAL 1014



RAL 1015

Les teintes proposées ne sont pas figées, des tons légèrement différents peuvent être autorisés, mais l'esprit doit cependant être conservé.

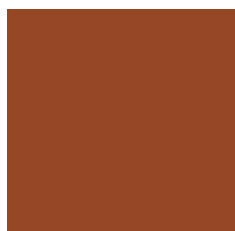
Cas particulier : Pour les bâtiments professionnels à usage agricole, la couleur pourra être adaptée en raison de contraintes techniques et réglementaires (normes sanitaires par exemple).

LES TOITURES

Élément d'importance dans une architecture, pour son impact et son rôle dans le paysage de loin comme de près, la toiture (tuile, fibrociment, bac acier, etc.) doit être choisie en premier lieu et au regard des constructions alentour.

Coloris naturels terre cuite, teintes tons mélangés ou vieilles pour les habitations

Gamme des brun-rouges pour les autres bâtiments



RAL 2013



RAL 3005



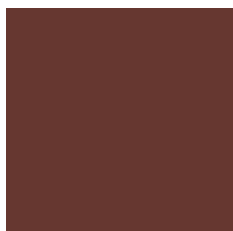
RAL 3009



RAL 3032



RAL 8004



RAL 8012

Pour les toitures de bâtiments d'activités d'autres teintes pourront être proposés dans une logique d'insertion paysagère adaptée au contexte.

ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE LOCAL

PATRIMOINE BÂTI OU PAYSAGER À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulier du service instructeur. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte urbain.

RÈGLES GÉNÉRALES

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

RÈGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER

Les bâtiments et formes urbaines remarquables repérés sur le plan de zonage par un symbole, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans compromettre pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
 - Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
 - 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 ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

RÈGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE À PRÉSERVER

Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

RÈGLES RELATIVES AUX CHEMINS DE RANDONNÉE IDENTIFIÉS SUR LES PLANS DE ZONAGE

Les éléments naturels, paysagers ou bâtis remarquables situés dans un périmètre de 10 mètres de part et d'autre des chemins de randonnée identifiés sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère patrimonial ou le maintien des talus ou murets qui bordent les chemins identifiés.

ANNEXE 3 : REPÉRAGE DES COURS D'EAU POUR LESQUELS S'APPLIQUENT DES RÈGLES DE RECU

