

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CAUSSE DE LABASTIDE-MURAT PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Tampon de la communauté de communes	Tampon de la Préfecture

APPROBATION DU PLUi	16 décembre 2021
PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	30 septembre 2024
MISE A DISPOSITION DU PUBLIC	du 16 avril au 13 mai 2025
APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	24 juin 2025

PREAMBULE

DONNEES LIMINAIRES

Le règlement écrit a été réalisé durant le deuxième trimestre 2019. Il est donc effectué en accord avec les lois en vigueur au moment de sa réalisation, et donc notamment selon les dispositions de la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové. Les articles du code de l'urbanisme auxquels le présent document fait référence sont ceux en vigueur au 1^{er} janvier 2018 issus de l'ordonnance n°2015-1174 du 24 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

COMPRENDRE LES TERMES DU REGLEMENT ECRIT

L'article R151-15 du code de l'urbanisme stipule que « lorsque les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R. 111-1, à la date de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision mentionnée à l'article L. 153-31 du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique. » L'article R151-16 précise que « Le règlement peut, s'il y a lieu, préciser ces définitions du lexique national et les compléter par celles qu'il estime utiles à son application. » Ainsi, le présent règlement reprend les définitions du lexique national, lorsqu'elles existent^a et définit les termes en l'absence. Pour une meilleure compréhension, le lexique disponible en annexe du présent règlement souligne les définitions du lexique national. Enfin, en cas de doute, il est essentiel de se rapprocher du service instructeur, seul à même d'apporter les précisions nécessaires.

APPLICATION DE L'ARTICLE R151-13

L'article R151-13 est ainsi écrit : « Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6. »

Le présent règlement prend en compte la spécificité de certaines communes, ou de certains hameaux et le précise distinctement dans son écriture.

Par ailleurs, il applique l'article L152-3 concernant les adaptations mineures « rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ». Ces adaptations sont jugées par le service instructeur.

APPLICATION DE L'ARTICLE R151-11

L'article R151-11 est ainsi écrit : « Les règles peuvent être écrites et graphiques. Lorsqu'une règle

fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément. Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse. » Le présent règlement distingue les schémas et éléments graphiques ayant valeur opposable ou indicative.

FORME DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit reprend la forme du code de l'urbanisme. Des article R121-27 à 50. Il est ainsi articulé autour des sous-sections 3, 4 et 5 du même code :

- Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités ;
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Équipements et réseaux.

A l'intérieur de ces sous-sections, les dispositions reprennent les paragraphes contenus dans le code. La mention « Non réglementé » signifie que la collectivité n'a pas choisi de réglementer le paragraphe en question.

LECTURE DU REGLEMENT

Afin de permettre la transmission aisée du règlement écrit aux futurs pétitionnaires, celui-ci ne s'articule pas autour de dispositions générales et de renvois à celles-ci dans le règlement spécifique à chacune des zones. Ainsi, chaque zone définie dans le règlement graphique s'associe au règlement écrit correspondant et comprend l'ensemble des règles applicables.

A L'ATTENTION DES INSTRUCTEURS ET DES PETITIONNAIRES

Chacune des règles contenues dans le présent règlement est justifiée dans le rapport de présentation du présent PLUI. Il est indispensable de s'y reporter en cas de doute ou de litige dans les conditions d'application. Pour les pétitionnaires, il est vivement conseillé d'avoir recours au service instructeur avant le dépôt d'une demande d'autorisation. Celui-ci saura vous informer et vous guider dans vos projets et vous permettra d'obtenir un gain de temps lors de la phase d'instruction. Les services de Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement constituent aussi un atout pour mener à bien vos projets, dans votre intérêt, comme dans celui du territoire.

A L'ATTENTION DES PETITIONNAIRES

Le règlement des zones est propre à ce document d'urbanisme. Tout règlement relatif à un autre document n'a aucune valeur sur le territoire, même s'il comporte le même nom, tel U1 ou U2. Les règles définies sont propres à chaque collectivité.

^a Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U1	11
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	12
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	12
Equipement et reseaux.....	18
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U1r	21
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	22
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	22
Equipement et reseaux.....	28
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U2a.....	31
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	32
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	32
Equipement et reseaux.....	37
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U2b.....	41
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	42
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	42
Equipement et reseaux.....	47
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U3a.....	49
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	50
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	50
Equipement et reseaux.....	55
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U3b.....	59
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	60
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	60
Equipement et reseaux.....	65
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U4	67
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	68
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	68
Equipement et reseaux.....	70
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U5	73
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	74
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	74
Equipement et reseaux.....	76
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U6	79
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	80
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	80
Equipement et reseaux.....	83
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U7	85
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	86
Equipement et reseaux.....	86
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U8	89
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	90

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	90
Equipement et reseaux	92
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU1	95
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	96
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	96
Equipement et reseaux	101
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU2	103
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	104
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	104
Equipement et reseaux	109
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU3a	111
Destination des constructions, Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	112
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	112
Equipement et reseaux	117
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU3b	119
Destination des constructions, Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	120
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	120
Equipement et reseaux	124
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU4	127
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	128
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	128
Equipement et reseaux	130
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU5	133
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	134
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	134
Equipement et reseaux	136
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU6	139
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	140
Equipement et reseaux	140
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU1	143
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	144
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	144
Equipement et reseaux	144
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU2	147
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	148
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	148
Equipement et reseaux	148
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU3	151
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	152
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	152
Equipement et reseaux	152
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU5	155
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	156
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	156

Equipement et reseaux	156
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A1	159
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	160
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	160
Equipement et reseaux	165
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A2	167
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	168
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	168
Equipement et reseaux	168
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A3	171
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	172
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	172
Equipement et reseaux	176
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N1	179
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	180
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	180
Equipement et reseaux	183
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N2a	187
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	188
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	188
Equipement et reseaux	191
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N2b	195
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	196
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N3	199
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	200
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	200
Equipement et reseaux	203
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N4	207
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	208
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	208
Equipement et reseaux	210
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	213
DEFINITIONS	215

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U1

U1

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone U1 correspond aux centres anciens des communes qui composent le territoire.

Le règlement vise ici à assurer le maintien des caractéristiques de cette zone, à savoir :

- Le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;
- Le maintien des formes urbaines et architecturales existantes.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Soumis à limitation d'usage
Exploitation forestière	Soumis à limitation d'usage
Habitation	
Logement	Autorisé
Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Soumis à limitation d'usage
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	Autorisé
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Cinéma	Autorisé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Soumis à limitation d'usage
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Autorisé

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

U1-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles soumises à limitation d'usage listée à l'article U1-2 ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour la sous destination « industrie ». La sous destination « entrepôt » est soumise à limitation d'usage listée à l'article U1-2.

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service à l'exception de celles soumises à limitation d'usage listée à l'article U1-2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour les sous destinations de « bureau » et « centre de congrès et d'exposition ».

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

U1-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cas des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière

L'extension des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière est autorisée pour celles existantes à la date d'approbation du présent PLUI. Pour être autorisée, une extension doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 100m² d'emprise au sol, construction existante et extension comprise ;
- L'extension ne devra pas dépasser une superficie supérieure à 20% de l'existant ;
- L'extension ne devra pas avoir vocation à abriter des animaux d'élevage.

Cas des constructions à usage d'entrepôt

La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 100m² d'emprise au sol ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie

urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

La construction à usage de commerce et activités de services est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 400m² de surface de vente. Cette limite est portée à 2500m² sur la commune de Labastide-Murat.

2.2 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI et applicables nonobstant les dispositions du présent règlement.

U1-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le règlement graphique identifie les secteurs à l'intérieur desquels le changement de destination des rez-de-chaussée pour une destination autre que celle de commerce ou d'activité artisanale ou de service est interdit.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

U1-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble inscrit sur la parcelle mitoyenne le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat. Cette hauteur maximale est portée à 10m sur la commune de Labastide-Murat.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Cas particuliers n°1

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faîtage ou 3m à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

Cas particuliers n°2

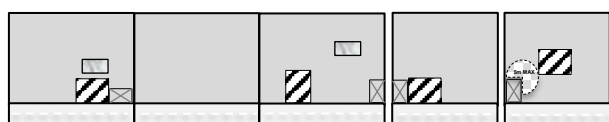
Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. Pour les parcelles mitoyennes de deux habitations implantées à l'alignement, ce dernier sera obligatoire. L'alignement peut être réalisée par la construction d'une annexe à l'habitation de 25m² de surface minimale. Dans ce cas, la maison à usage d'habitation doit être accolée ou distante de 5m maximum d'un point de la construction réalisée en limite séparative. Dès lors qu'une construction est implantée à l'alignement selon les critères définis ci-dessus, il est possible de réaliser une construction en deuxième rideau en respectant les règles d'implantation en retrait.

Schéma opposable



Implantation à l'alignement obligatoire

Cas n°1

Cas n°2

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m ;
- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

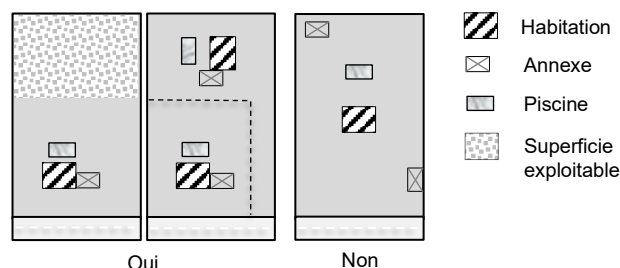
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec l'espace public où seule l'implantation sur une limite est obligatoire ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Lorsque la topologie de la parcelle ne nécessite pas une implantation en limite séparative, telle une parcelle desservie par un chemin d'accès ;
- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement tel un dénivelé supérieur à 20% ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

Règle de densités

Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des densités de projet définies ci-dessous, l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Schéma indicatif



Oui

Non

Densités de projet

Les densités de projet par habitation sont ainsi définies :

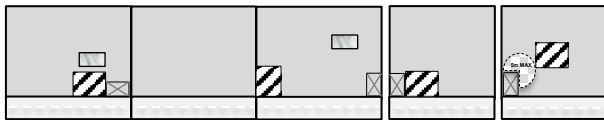
- Labastide-Murat et Montfaucon : 1000m² ;
- Autres communes : 1600m².

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait. Pour les parcelles mitoyennes de deux constructions implantées sur une limite séparative, ce dernier sera obligatoire. L'implantation en limite séparative peut être réalisée par la construction d'une annexe à l'habitation de 25m² de surface minimale. Dans ce cas, la maison à usage d'habitation doit être accolée ou distante de 5m maximum d'un point de la construction réalisée en limite séparative. Dès lors qu'une construction est implantée sur une limite séparative selon les critères définis ci-dessus, il est possible de réaliser une construction en retrait en respectant les règles d'implantation en retrait.

Schéma opposable



Implantation en limite obligatoire

Cas n°1

Cas n°2

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

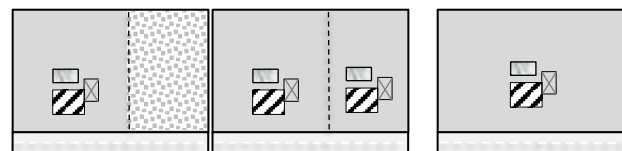
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Lorsque la topologie de la parcelle ne nécessite pas une implantation en limite séparative, telle une parcelle desservie par un chemin d'accès ;
- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation sur une limite séparative tel un dénivelé supérieur à 20% ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexiste sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

Règle de densités

Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des densités de projet définies ci-dessous, l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver une superficie

exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière objet de la construction.

Schéma indicatif



Oui

Non

▨ Habitation ☒ Annexe □ Piscine ▨ Superficie exploitable

Densités de projet

Les densités de projet par habitation sont ainsi définies :

- Labastide-Murat et Montfaucon : 1000m² ;
- Autres communes : 1600m².

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

U1-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales, les carports, ainsi que les vérandas de moins de 20m² sont exemptés des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment

principal sous réserve de leurs compatibilités avec les règles définies aux points suivants.

5.5 Implantation et terrassement

Terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance à traiter :

- Dans les cas d'un dénivelé inférieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné ou gabion.

Implantation

Le volume principal de la maison d'habitation devra être implanté de façon perpendiculaire ou parallèle à la voie. Il est admis des dérogations pour satisfaire à la réglementation technique en vigueur, notamment thermique.

5.6 Volumétrie

Le volume de la maison d'habitation doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner plusieurs corps de bâtiment. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé.

5.7 Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m² :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima et un faitage réalisé plus haut que l'égout du toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 120% minimum. Cette mesure peut être adaptée dans le cas de réalisation de toiture à la Mansart ou à coyaux. Aussi, lorsque la toiture est réalisée dans la continuité de la toiture d'une maison mitoyenne, la pente de toit de cette dernière pourra être reprise pour assurer la continuité ;
- La couverture devra avoir un aspect plat et une teinte brune. L'aspect vieilli est recherché par opposition aux teintes rouges ou noires interdites. Elle sera composée de 20 unités au m² au minimum.

Schéma indicatif



Pente de toit > 50° - Toiture à Coyau – Toiture à la Mansart

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m² :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 35% minimum ;

- La couverture devra avoir une couleur identique à celle du volume principal.

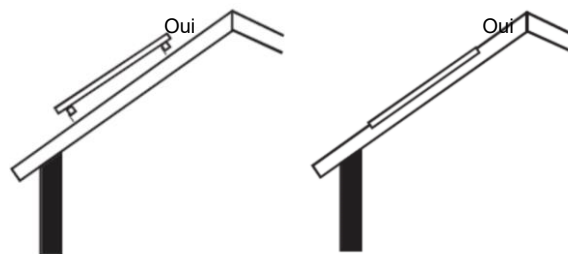
Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être parallèles à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. La teinte des panneaux devra être sombre et l'ensemble des panneaux aura une forme rectangulaire ;
- Les chiens assis sont autorisés ;
- Les lucarnes et houteaux sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur gris anthracite ou reprendront la teinte des tuiles ;
- Les débords de toit, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative où ils ne sont pas autorisés ne pourront avoir une longueur supérieure à 50cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

Cas d'exemption :

Les annexes de type abri de jardin sont exemptés des règles concernant les toitures sous réserve d'avoir une superficie inférieure à 10m² et d'être installé à l'arrière des constructions, dans les parties les moins visibles depuis l'espace public.

Schéma opposable



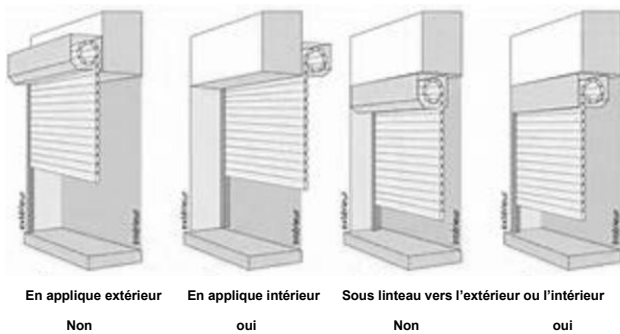
La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.8 Ouvertures

Forme :

- Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf dans le cas de la pose d'une baie vitrée posée au sol ;
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées ;
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, la pose en applique extérieur est interdite.

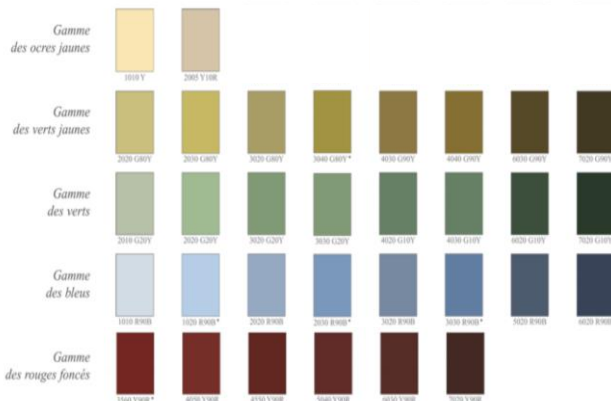
Schéma indicatif



Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons, rouge sang de bœuf, bleu charrette ainsi que celles inscrites dans la palette ci-dessous. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Schéma opposable



Les codes proposés sont issus de la classification Natural Color System dite NCS.

5.9 Façades

Traitement :

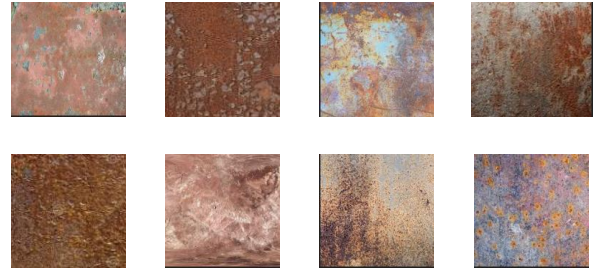
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles indiquées dans le schéma ci-dessous ;
- L'utilisation de brique foraine ou de bois ne nécessite pas d'enduit dès lors que l'utilisation demeure réduite à un encadrement d'ouverture ou à l'habillage d'une cheminée pour la brique foraine ;
- L'usage à nu de métal ou de bois est interdit sauf dans le cas d'extension de constructions existantes. Dans ce cas, l'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. La pose sera verticale. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous

conditions d'avoir un ton mat. Cependant, le bois apparent est interdit sur la commune de Sabadel Lauzès.

- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

Teintes des façades d'aspect métallique :

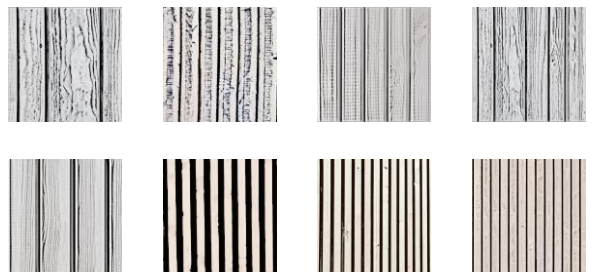
Schéma opposable



Les teintes naturelles vieilles du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif

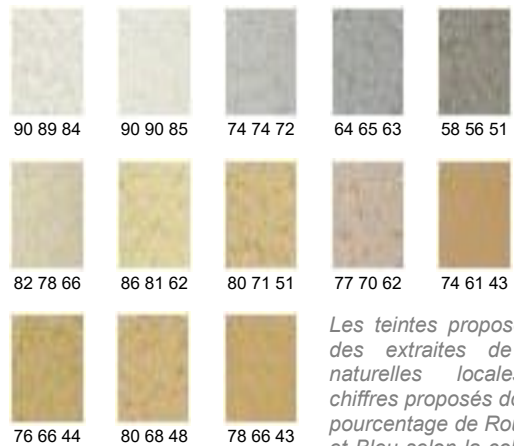


La pose verticale est obligatoire. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

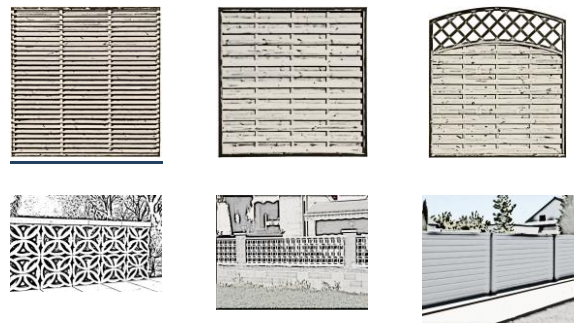
Schéma opposable



Les teintes proposées sont des extraites de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.

5.10 Éléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ;
- En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs devront être encastrés à la façade et être cachés par une grille ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les garde corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries ou noires.



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.11 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1m ;
- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m le long des voies à grandes circulations ou lorsque la clôture permet de fermer un espace inférieur à 15m entre deux maisons d'habitation implantées à l'alignement.
- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m sur les limites séparatives sous réserve d'une longueur maximale de 10m par limite séparative.

Règle de composition :

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages seront de couleur verte, grise ou noire.

Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique

Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

Schéma opposable

5.12 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture, tel le CAUE.

U1-6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

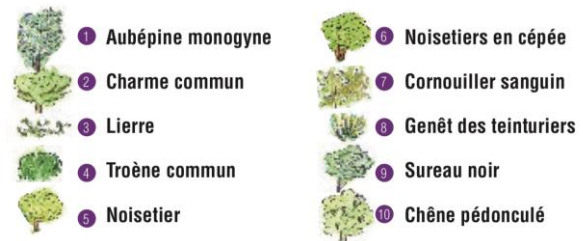
6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

6.2 Essences privilégiées

Les essences privilégiées sont celles contenues dans le document spécifique du Parc Naturel Régional reprises ci-dessous.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

U1-7 STATIONNEMENT

7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement sur la commune de Labastide-Murat :

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à vocation d'habitat.

7.2 Autre cas s'appliquant à la construction neuve sur la commune de Labastide-Murat :

Pour la construction neuve à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- De 25m² de surface de vente ;
- De 40m² de surface de bureau ;
- De 25 m² de surface de restaurant.

7.3 Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant plus de 5 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée par tranche de deux lots ou

logements réalisés. Un arbre devra être planté par tranche de deux stationnements réalisés.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

U1-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

U1-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit pouvoir être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé ou prévu. Si tel n'est pas le cas, la pose d'un fourreau permettant un raccordement ultérieur sera obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Récupération des eaux pluviales :

En application du code civil, il appartient à chaque propriétaire de collecter ses eaux pluviales ou de les drainer jusqu'à la voie publique. Ce même code prévoit des adaptations dans le cas de terrain en pente.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U1r

U1

U1r

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone U1r correspond aux centres anciens des communes qui composent le territoire inscrit en zone bleue du Plan de Prévention des Risques.

Le règlement vise ici à assurer le maintien des caractéristiques de cette zone, à savoir :

- Le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;
- Le maintien des formes urbaines et architecturales existantes.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Soumis à limitation d'usage
Exploitation forestière	Soumis à limitation d'usage
Habitation	
Logement	Soumis à limitation d'usage
Hébergement	Soumis à limitation d'usage
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Soumis à limitation d'usage
Restauration	Soumis à limitation d'usage
Commerce de gros	Soumis à limitation d'usage
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Soumis à limitation d'usage
Hébergement hôtelier et touristique	Soumis à limitation d'usage
Cinéma	Soumis à limitation d'usage
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Soumis à limitation d'usage
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Soumis à limitation d'usage
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Soumis à limitation d'usage
Salles d'art et de spectacles	Soumis à limitation d'usage
Équipements sportifs	Soumis à limitation d'usage
Autres équipements recevant du public	Soumis à limitation d'usage
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Soumis à limitation d'usage
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

U1R-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles soumises à limitation d'usage listée à l'article U1r-2 ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous destination « industrie, bureau et centre de congrès et d'exposition ». La sous destination « entrepôt » est soumise à limitation d'usage listée à l'article U1r-2.

Les destinations de construction autorisées sont en sus des dispositions du présent règlement soumises à limitation d'usage fixée par la partie réglementaire du Plan de Prévention des Risques, nonobstant les dispositions du présent règlement. Sont concernées :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service à l'exception de celles soumises à limitation d'usage listée à l'article U1r-2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour la sous destination « entrepôt ».

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

U1R-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cas des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière

L'extension des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière est autorisée pour celles existantes à la date d'approbation du présent PLUI. Pour être autorisée, une extension doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 100m² d'emprise au sol, construction existante et extension comprise ;
- L'extension ne devra pas dépasser une superficie supérieure à 20% de l'existant ;
- L'extension ne devra pas avoir vocation à abriter des animaux d'élevage.

Cas des constructions à usage d'entrepôt

La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 100m² d'emprise au sol ;

- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

La construction à usage de commerce et activités de services est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 400m² de surface de vente. Cette limite est portée à 2500m² sur la commune de Labastide-Murat.

2.2 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI et applicables nonobstant les dispositions du présent règlement.

U1R-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le règlement graphique identifie les secteurs à l'intérieur desquels le changement de destination des rez-de-chaussée pour une destination autre que celle de commerce ou d'activité est interdit.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

U1R-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble

inscrit sur la parcelle mitoyenne le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Cas particuliers n°1

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faîtage ou 3m à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

Cas particuliers n°2

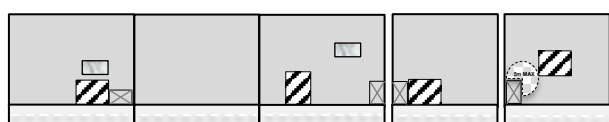
Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. Pour les parcelles mitoyennes de deux habitations implantées à l'alignement, ce dernier sera obligatoire. L'alignement peut être réalisée par la construction d'une annexe à l'habitation de 25m² de surface minimale. Dans ce cas, la maison à usage d'habitation doit être accolée ou distante de 5m maximum d'un point de la construction réalisée en limite séparative. Dès lors qu'une construction est implantée à l'alignement selon les critères définis ci-dessus, il est possible de réaliser une construction en deuxième rideau en respectant les règles d'implantation en retrait.

Schéma opposable



Implantation à l'alignement obligatoire

Cas n°1

Cas n°2

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m ;
- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent

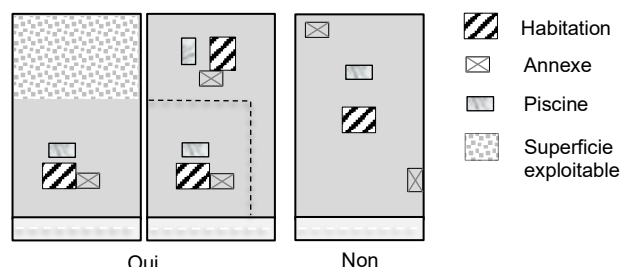
PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec l'espace public où seule l'implantation sur une limite est obligatoire ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Lorsque la topologie de la parcelle ne nécessite pas une implantation en limite séparative, telle une parcelle desservie par un chemin d'accès ;
- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement tel un dénivelé supérieur à 20% ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

Règle de densités

Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des densités de projet définies ci-dessous, l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Schéma indicatif



Densités de projet

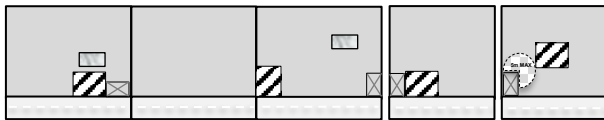
Les densités de projet par habitation sont de 1600m² par habitation.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait. Pour les parcelles mitoyennes de deux constructions implantées sur une limite séparative, ce dernier sera obligatoire. L'implantation en limite séparative peut être réalisée par la construction d'une annexe à l'habitation de 25m² de surface minimale. Dans ce cas, la maison à usage d'habitation doit être accolée ou distante de 5m maximum d'un point de la construction réalisée en limite séparative. Dès lors qu'une construction est implantée sur une limite séparative selon les critères définis ci-dessus, il est possible de réaliser une construction en retrait en respectant les règles d'implantation en retrait.

Schéma opposable



Implantation en limite obligatoire

Cas n°1

Cas n°2

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

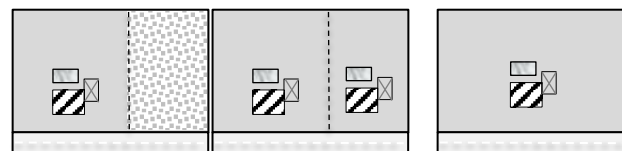
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Lorsque la topologie de la parcelle ne nécessite pas une implantation en limite séparative, telle une parcelle desservie par un chemin d'accès ;
- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation sur une limite séparative tel un dénivelé supérieur à 20% ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexiste sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

Règle de densités

Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des densités de projet définies ci-dessous, l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver une superficie

exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière objet de la construction.

Schéma indicatif



Oui

Non

Habitation Annexe Piscine Superficie exploitable

Densités de projet

Les densités de projet par habitation sont de 1600m² par habitation.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

U1R-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales, les carports, ainsi que les vérandas de moins de 20m² sont exemptés des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal sous réserve de leurs compatibilités avec les règles définis aux points suivants.

5.5 Implantation et terrassement

Terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance à traiter :

- Dans les cas d'un dénivelé inférieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné ou gabion.

Implantation

Le volume principal de la maison d'habitation devra être implanté de façon perpendiculaire ou parallèle à la voie. Il est admis des dérogations pour satisfaire à la réglementation technique en vigueur, notamment thermique.

5.6 Volumétrie

Le volume de la maison d'habitation doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner plusieurs corps de bâtiment. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé.

5.7 Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m² :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima et un faitage réalisé plus haut que l'égout du toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 120% minimum. Cette mesure peut être adaptée dans le cas de réalisation de toiture à la Mansart ou à coyau. Aussi, lorsque la toiture est réalisée dans la continuité de la toiture d'une maison mitoyenne, la pente de toit de cette dernière pourra être reprise pour assurer la continuité ;
- La couverture devra avoir un aspect plat et une teinte brune. L'aspect vieilli est recherché par opposition aux teintes rouges ou noires interdites. Elle sera composée de 20 unités au m² au minimum.

Schéma indicatif



Pente de toit > 50° - Toiture à Coyau – Toiture à la Mansart

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m² :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 35% minimum ;
- La couverture devra avoir une couleur identique à celle du volume principal.

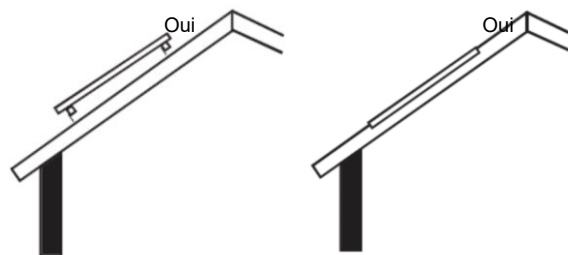
Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être parallèles à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. La teinte des panneaux devra être sombre et l'ensemble des panneaux aura une forme rectangulaire ;
- Les chiens assis sont autorisés ;
- Les lucarnes et houteaux sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur gris anthracite ou reprendront la teinte des tuiles ;
- Les débords de toit, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative où ils ne sont pas autorisés ne pourront avoir une longueur supérieure à 50cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

Cas d'exemption :

Les annexes de type abri de jardin sont exemptés des règles concernant les toitures sous réserve d'avoir une superficie inférieure à 10m² et d'être installé à l'arrière des constructions, dans les parties les moins visibles depuis l'espace public.

Schéma opposable



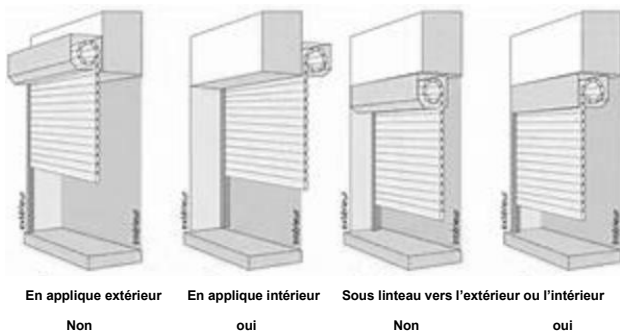
La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.8 Ouvertures

Forme :

- Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf dans le cas de la pose d'une baie vitrée posée au sol ;
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées ;
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, la pose en applique extérieur est interdite.

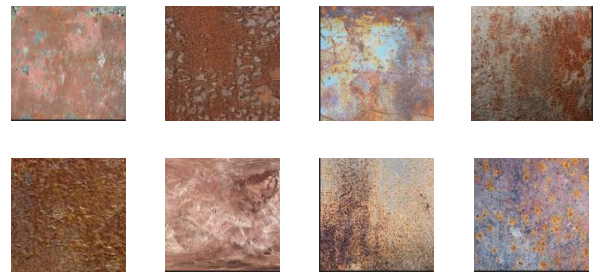
Schéma indicatif



- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

Teintes des façades d'aspect métallique :

Schéma opposable



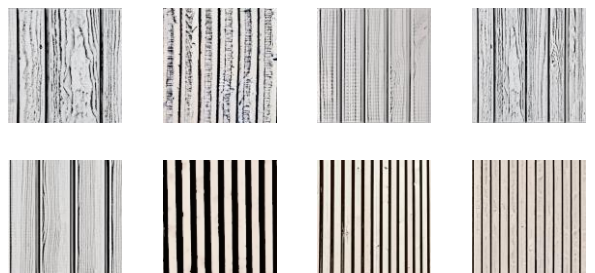
Les teintes naturelles vieillies du métal sont ici recherchées.

Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons, rouge sang de bœuf, bleu charrette ainsi que celles inscrites dans la palette ci-dessous. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

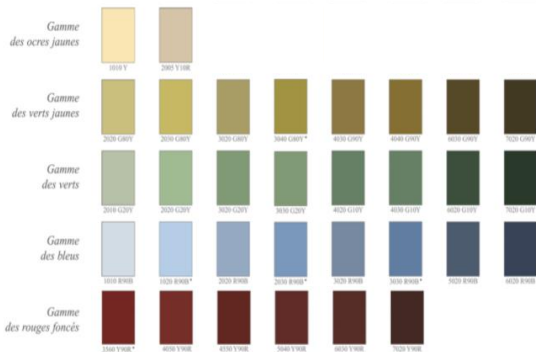
Pose des façades bois :

Schéma indicatif



La pose verticale est obligatoire. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Schéma opposable



Les codes proposés sont issus de la classification Natural Color System dite NCS.

Teintes des enduits :

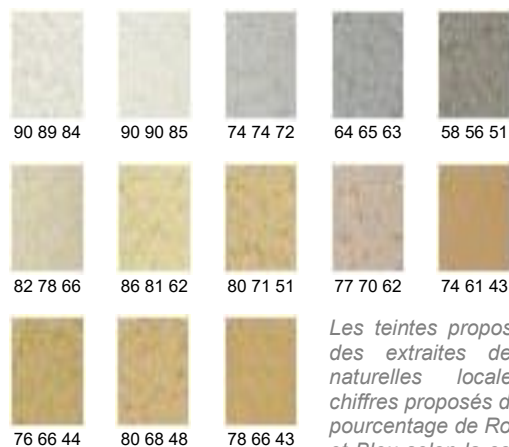
- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

5.9 Façades

Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles indiquées dans le schéma ci-dessous ;
- L'utilisation de brique foraine ou de bois ne nécessite pas d'enduit dès lors que l'utilisation demeure réduite à un encadrement d'ouverture ou à l'habillage d'une cheminée pour la brique foraine ;
- L'usage à nu de métal ou de bois est interdit sauf dans le cas d'extension de constructions existantes. Dans ce cas, l'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. La pose sera verticale. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Schéma opposable



Les teintes proposées sont des extraites de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.

5.10 Éléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ;

- En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs devront être encastrés à la façade et être cachés par une grille ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries ou noires.

5.11 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1m ;
- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m le long des voies à grandes circulations ou lorsque la clôture permet de fermer un espace inférieur à 15m entre deux maisons d'habitation implantées à l'alignement.
- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m sur les limites séparatives sous réserve d'une longueur maximale de 10m par limite séparative.

Règle de composition :

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné. Dans ce cas, les dispositions permettant l'écoulement des eaux devront être appliquées ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages seront de couleur verte, grise ou noire.

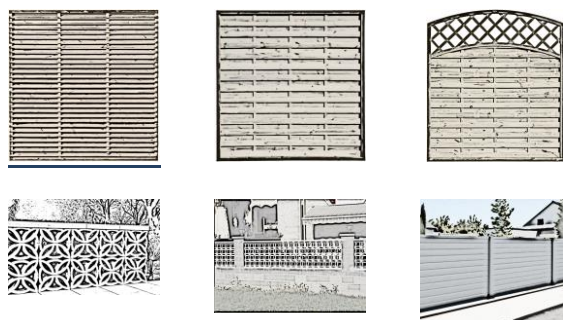
Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique

Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

Schéma opposable



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.12 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseil auprès d'un professionnel de l'architecture, tel le CAUE.

U1R-6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

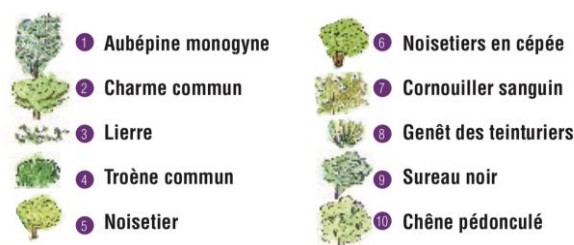
6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

6.2 Essences privilégiées

Les essences privilégiées sont celles contenues dans le plan paysage.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

U1R-7 STATIONNEMENT

7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement sur la commune de Labastide-Murat :

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à vocation d'habitat.

7.2 Autre cas s'appliquant à la construction neuve sur la commune de Labastide-Murat :

Pour la construction neuve à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- De 25m² de surface de vente ;
- De 40m² de surface de bureau ;
- De 25 m² de surface de restaurant.

7.3 Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant plus de 5 logements, 1 place de stationnement ouverte au

public devra être réalisée par tranche de deux lots ou logements réalisés. Un arbre devra être planté par tranche de deux stationnements réalisés.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

U1R-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

U1R-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit pouvoir être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé ou prévu. Si tel n'est pas le cas, la pose d'un fourreau permettant un raccordement ultérieur sera obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Récupération des eaux pluviales :

En application du code civil, il appartient à chaque propriétaire de collecter ses eaux pluviales ou de les drainer jusqu'à la voie publique. Ce même code

prévoit des adaptations dans le cas de terrain en pente.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U2a

U1

U1r

U2a

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone U2a correspond aux extensions des centres anciens et aux hameaux anciens à densifier.

Le règlement vise ici à assurer le maintien des caractéristiques de cette zone, à savoir :

- Le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;
- Le maintien des formes urbaines et architecturales existantes.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Soumis à limitation d'usage
Exploitation forestière	Soumis à limitation d'usage
Habitation	
Logement	Autorisé
Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Soumis à limitation d'usage
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	Autorisé
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Soumis à limitation d'usage
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

U2A-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles soumises à limitation d'usage listée à l'article U2a-2 ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous destination « industrie et centre de congrès et d'exposition ». La sous destination « entrepôt » est soumise à limitation d'usage listée à l'article U2a-2.
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour la sous destination « cinéma ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service à l'exception de celles soumises à limitation d'usage listée à l'article U2a-2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour la sous destination de « bureau ».

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

U2A-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cas des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière

L'extension des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière est autorisée pour celles existantes à la date d'approbation du présent PLUI. Pour être autorisée, une extension doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 100m² d'emprise au sol, construction existante et extension comprise ;
- L'extension ne devra pas dépasser une superficie supérieure à 20% de l'existant ;
- L'extension ne devra pas avoir vocation à abriter des animaux d'élevage.

Cas des constructions à usage d'entrepôt

La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 100m² d'emprise au sol ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie

urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

La construction à usage de commerce et activités de services est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 400m² de surface de vente. Les commerces de distribution alimentaire de proximité de type épicerie, boulangerie, primeur, boucherie et assimilés ne sont autorisés que dans les zones U2a qui constituent des extensions des zones U1.

2.2 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI et applicables nonobstant les dispositions du présent règlement.

U2A-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le règlement graphique identifie les secteurs à l'intérieur desquels le changement de destination des rez-de-chaussée pour une destination autre que celle de commerce ou d'activité est interdit.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

U2A-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble inscrit sur la parcelle mitoyenne le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat. Cette hauteur maximale est portée à 10m sur la commune de Labastide-Murat.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Cas particuliers n°1

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faitage ou 3m à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

Cas particuliers n°2

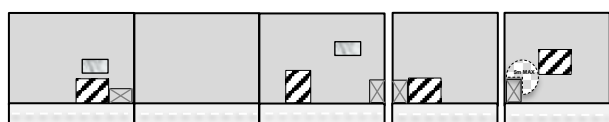
Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. Pour les parcelles mitoyennes de deux habitations implantées à l'alignement, ce dernier sera obligatoire. L'alignement peut être réalisée par la construction d'une annexe à l'habitation de 25m² de surface minimale. Dans ce cas, la maison à usage d'habitation doit être accolée ou distante de 5m maximum d'un point de la construction réalisée en limite séparative. Dès lors qu'une construction est implantée à l'alignement selon les critères définis ci-dessus, il est possible de réaliser une construction en deuxième rideau en respectant les règles d'implantation en retrait.

Schéma opposable



Implantation à l'alignement obligatoire

Cas n°1

Cas n°2

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m ;
- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

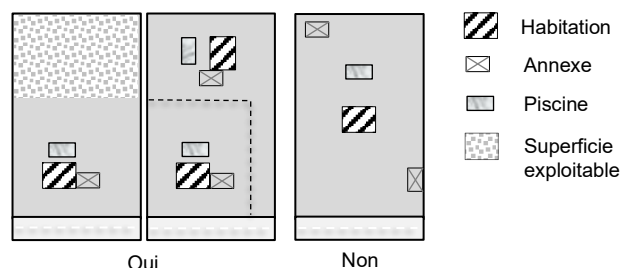
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec l'espace public où seule l'implantation sur une limite est obligatoire ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Lorsque la topologie de la parcelle ne nécessite pas une implantation en limite séparative, telle une parcelle desservie par un chemin d'accès ;
- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement tel un dénivelé supérieur à 20% ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

Règle de densités

Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des densités de projet définies ci-dessous, l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Schéma indicatif



Oui

Non

Densités de projet

Les densités de projet par habitation sont ainsi définies :

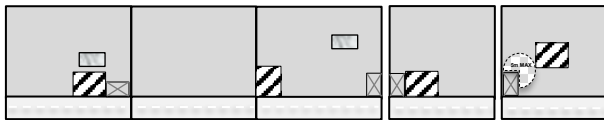
- Labastide-Murat et Montfaucon : 1000m² ;
- Autres communes : 1600m².

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait. Pour les parcelles mitoyennes de deux constructions implantées sur une limite séparative, ce dernier sera obligatoire. L'implantation en limite séparative peut être réalisée par la construction d'une annexe à l'habitation de 25m² de surface minimale. Dans ce cas, la maison à usage d'habitation doit être accolée ou distante de 5m maximum d'un point de la construction réalisée en limite séparative. Dès lors qu'une construction est implantée sur une limite séparative selon les critères définis ci-dessus, il est possible de réaliser une construction en retrait en respectant les règles d'implantation en retrait.

Schéma opposable



Implantation en limite obligatoire

Cas n°1

Cas n°2

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

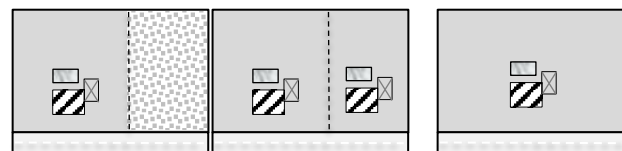
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Lorsque la topologie de la parcelle ne nécessite pas une implantation en limite séparative, telle une parcelle desservie par un chemin d'accès ;
- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation sur une limite séparative tel un dénivelé supérieur à 20% ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexiste sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

Règle de densités

Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des densités de projet définies ci-dessous, l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver une superficie

exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière objet de la construction.

Schéma indicatif



Oui

Non

▨ Habitation ☒ Annexe □ Piscine ▨ Superficie exploitable

Densités de projet

Les densités de projet par habitation sont ainsi définies :

- Labastide-Murat et Montfaucon : 1000m² ;
- Autres communes : 1600m².

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

U2A-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales, les carports, ainsi que les vérandas de moins de 20m² sont exemptés des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment

principal sous réserve de leurs compatibilités avec les règles définies aux points suivants.

5.5 Implantation et terrassement

Terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance à traiter :

- Dans les cas d'un dénivelé inférieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné ou gabion.

Implantation

Le volume principal de la maison d'habitation devra être implanté de façon perpendiculaire ou parallèle à la voie. Il est admis des dérogations pour satisfaire à la réglementation technique en vigueur, notamment thermique.

5.6 Volumétrie

Le volume de la maison d'habitation doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner plusieurs corps de bâtiment. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé.

5.7 Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m²:

- La toiture comportera deux pans de toit à minima et un faitage réalisé plus haut que l'égout du toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 120% minimum. Cette mesure peut être adaptée dans le cas de réalisation de toiture à la Mansart ou à coyaux. Aussi, lorsque la toiture est réalisée dans la continuité de la toiture d'une maison mitoyenne, la pente de toit de cette dernière pourra être reprise pour assurer la continuité ;
- La couverture devra avoir un aspect plat et une teinte brune. Elle sera composée de 20 unités au m² au minimum.

Schéma indicatif



Pente de toit > 50° - Toiture à Coyau – Toiture à la Mansart

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m² :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 35% minimum ;

- La couverture devra avoir une couleur identique à celle du volume principal.

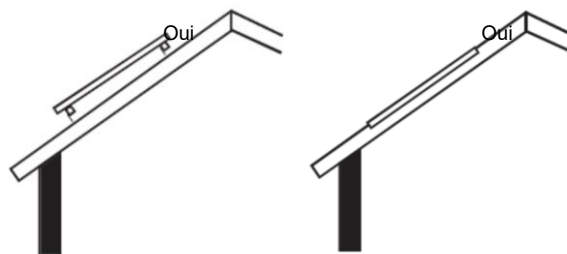
Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être parallèles à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. La teinte des panneaux devra être sombre et l'ensemble des panneaux aura une forme rectangulaire ;
- Les chiens assis sont autorisés ;
- Les lucarnes et houteaux sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur gris anthracite ou reprendront la teinte des tuiles ;
- Les débords de toit, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative où ils ne sont pas autorisés ne pourront avoir une longueur supérieure à 50cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

Cas d'exemption :

Les annexes de type abri de jardin sont exemptés des règles concernant les toitures sous réserve d'avoir une superficie inférieure à 10m² et d'être installé à l'arrière des constructions, dans les parties les moins visibles depuis l'espace public.

Schéma opposable



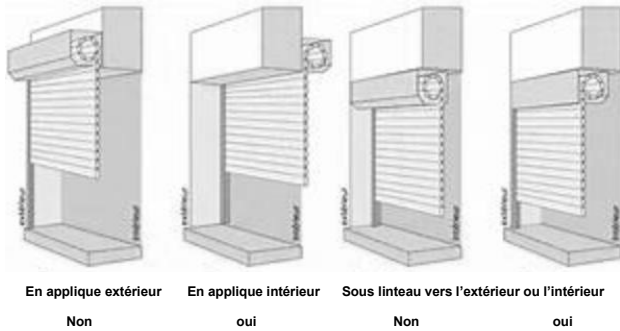
La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.8 Ouvertures

Forme :

- Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf dans le cas de la pose d'une baie vitrée posée au sol ;
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées ;
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, la pose en applique extérieur est interdite.

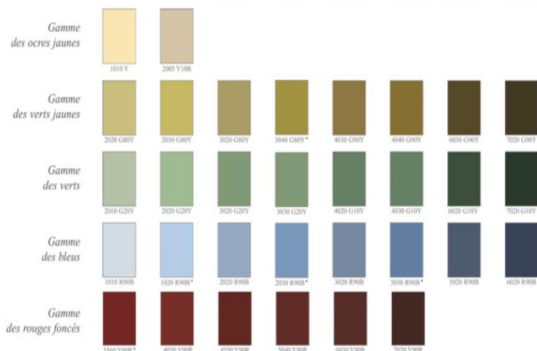
Schéma indicatif



Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons, rouge sang de bœuf, bleu charrette ainsi que celles inscrites dans la palette ci-dessous. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Schéma opposable



Les codes proposés sont issus de la classification Natural Color System dite NCS.

5.9 Façades

Traitement :

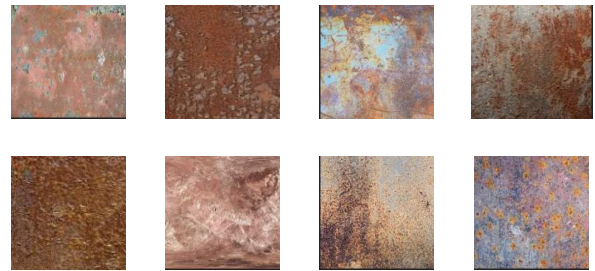
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- L'utilisation de brique foraine ou de bois ne nécessite pas d'enduit dès lors que l'utilisation demeure réduite à un encadrement d'ouverture ou à l'habillage d'une cheminée pour la brique foraine ;
- L'usage à nu de métal ou de bois est interdit sauf dans le cas d'extension de constructions existantes. Dans ce cas, l'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. La pose sera verticale. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis,

lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

Teintes des façades d'aspect métallique :

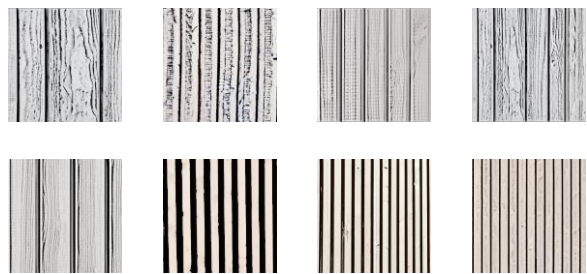
Schéma opposable



Les teintes naturelles vieilles du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif

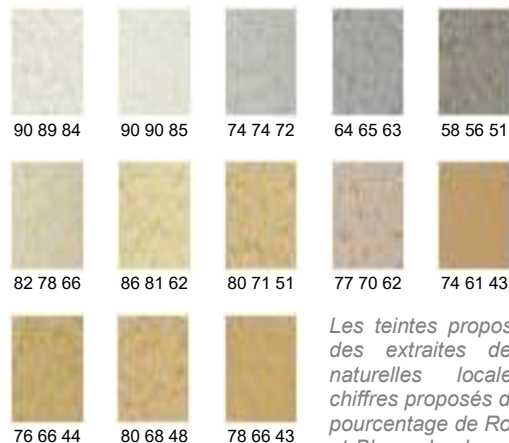


La pose verticale est obligatoire. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

Schéma opposable

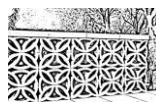


Les teintes proposées sont des extraites de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.

5.10 Éléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ;

- En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs devront être encastrés à la façade et être cachés par une grille ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries ou noires.



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.11 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1m ;
- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m le long des voies à grandes circulations ou lorsque la clôture permet de fermer un espace inférieur à 15m entre deux maisons d'habitation implantées à l'alignement.
- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m sur les limites séparatives sous réserve d'une longueur maximale de 10m par limite séparative.

Règle de composition :

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages seront de couleur verte, grise ou noire.

Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou renouvelés à l'identique

Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

Schéma opposable



5.12 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture, tel le CAUE.

U2A-6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

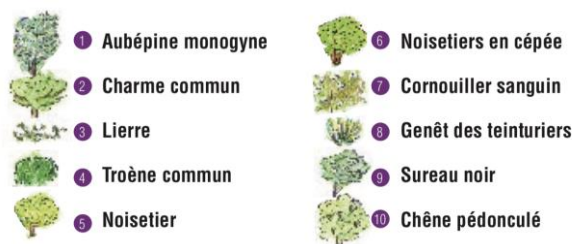
6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

6.2 Essences privilégiées

Les essences privilégiées sont celles contenues dans le document spécifique du Parc Naturel Régional reprises ci-dessous.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

U2A-7 STATIONNEMENT

7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement sur la commune de Labastide-Murat :

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à vocation d'habitat.

7.2 Autre cas s'appliquant à la construction neuve sur la commune de Labastide-Murat :

Pour la construction neuve à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- De 25m² de surface de vente ;
- De 40m² de surface de bureau ;
- De 25 m² de surface de restaurant.

7.3 Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant plus de 5 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée par tranche de deux lots ou logements réalisés. Un arbre devra être planté par tranche de deux stationnements réalisés.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

U2A-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

U2A-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit pouvoir être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé ou prévu. Si tel n'est pas le cas, la pose d'un fourreau permettant un raccordement ultérieur sera obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Récupération des eaux pluviales :

En application du code civil, il appartient à chaque propriétaire de collecter ses eaux pluviales ou de les drainer jusqu'à la voie publique. Ce même code prévoit des adaptations dans le cas de terrain en pente.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif

d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U2b

U1

U1r

U2a

U2b

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone U2b correspond aux hameaux traditionnels qui sont protégés en raison de leurs caractéristiques environnementales, d'ordres paysager, architectural, agricole ou écologique.

Le règlement vise ici à assurer le maintien des formes urbaines et architecturales existantes.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Soumis à limitation d'usage
Exploitation forestière	Soumis à limitation d'usage
Habitation	
Logement	Soumis à limitation d'usage
Hébergement	Soumis à limitation d'usage
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Soumis à limitation d'usage
Restauration	Soumis à limitation d'usage
Commerce de gros	Soumis à limitation d'usage
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Soumis à limitation d'usage
Hébergement hôtelier et touristique	Soumis à limitation d'usage
Cinéma	Soumis à limitation d'usage
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Soumis à limitation d'usage
Bureau	Soumis à limitation d'usage
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

U2B-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles soumises à limitation d'usage listée à l'article U2b-2 ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Le changement de destination des constructions existantes vers les sous destinations habitat et hébergement, restauration, activités de service où d'effectuer l'accueil d'une clientèle, hébergement touristique, bureau et entrepôt.
- Les extensions et annexes des habitations existantes.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

U2B-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cas des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière

L'extension des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière est autorisée pour celles existantes à la date d'approbation du présent PLUI. Pour être autorisée, une extension doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 100m² d'emprise au sol, construction existante et extension comprise ;
- L'extension ne devra pas dépasser une superficie supérieure à 20% de l'existant ;
- L'extension ne devra pas avoir vocation à abriter des animaux d'élevage.

2.2 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI et applicables nonobstant les dispositions du présent règlement.

U2B-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

U2B-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble inscrit sur la parcelle mitoyenne le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Cas particuliers n°1

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faitage ou 3m à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

Cas particuliers n°2

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Édification de clôture

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m ;
- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou

de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;

- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexiste sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

U2B-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales, les carports, ainsi que les vérandas de moins de 20m² sont exemptés des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal sous réserve de leurs compatibilités avec les règles définis aux points suivants.

5.5 Implantation et terrassement

Terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance à traiter :

- Dans les cas d'un dénivelé inférieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné ou gabion.

Implantation

Le volume principal de la maison d'habitation devra être implanté de façon perpendiculaire ou parallèle à la voie. Il est admis des dérogations pour satisfaire à la réglementation technique en vigueur, notamment thermique.

5.6 Volumétrie

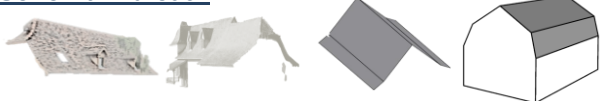
Le volume de la maison d'habitation doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner plusieurs corps de bâtiment. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé.

5.7 Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m²:

- La toiture comportera deux pans de toit à minima et un faitage réalisé plus haut que l'égout du toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 120% minimum. Cette mesure peut être adaptée dans le cas de réalisation de toiture à la Mansart ou à coyaux. Aussi, lorsque la toiture est réalisée dans la continuité de la toiture d'une maison mitoyenne, la pente de toit de cette dernière pourra être reprise pour assurer la continuité ;
- La couverture devra avoir un aspect plat et une teinte brune. Elle sera composée de 20 unités au m² au minimum.

Schéma indicatif



Pente de toit > 50° - Toiture à Coyau – Toiture à la Mansart

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m² :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 35% minimum ;
- La couverture devra avoir une couleur identique à celle du volume principal.

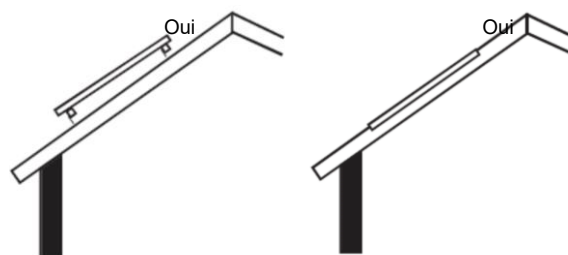
Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être parallèles à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. La teinte des panneaux devra être sombre et l'ensemble des panneaux aura une forme rectangulaire ;
- Les chiens assis sont autorisés ;
- Les lucarnes et houteaux sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur gris anthracite ou reprendront la teinte des tuiles ;
- Les débords de toit, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative où ils ne sont pas autorisés ne pourront avoir une longueur supérieure à 50cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

Cas d'exemption :

Les annexes de type abri de jardin sont exemptés des règles concernant les toitures sous réserve d'avoir une superficie inférieure à 10m² et d'être installé à l'arrière des constructions, dans les parties les moins visibles depuis l'espace public.

Schéma opposable



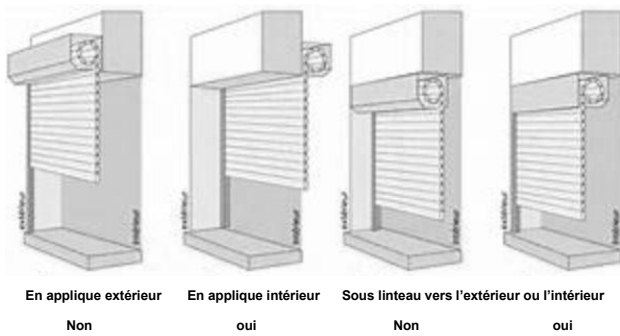
La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.8 Ouvertures

Forme :

- Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf dans le cas de la pose d'une baie vitrée posée au sol ;
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées ;
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, la pose en applique extérieur est interdite.

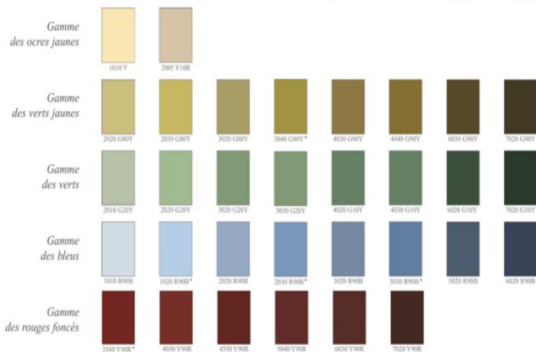
Schéma indicatif



Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons, rouge sang de bœuf, bleue charrette ainsi que celles inscrites dans la palette ci-dessous. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Schéma opposable



Les codes proposés sont issus de la classification Natural Color System dite NCS.

5.9 Façades

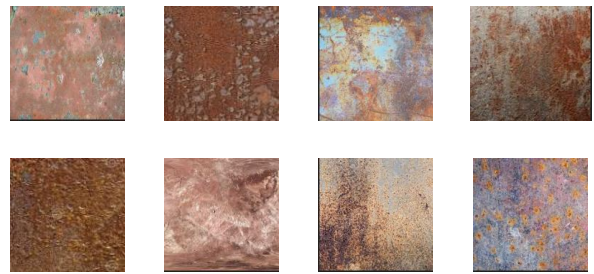
Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- L'utilisation de brique foraine ou de bois ne nécessite pas d'enduit dès lors que l'utilisation demeure réduite à un encadrement d'ouverture ou à l'habillage d'une cheminée pour la brique foraine ;
- L'usage à nu de métal ou de bois est interdit sauf dans le cas d'extension de constructions existantes. Dans ce cas, l'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. La pose sera verticale. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

Teintes des façades d'aspect métallique :

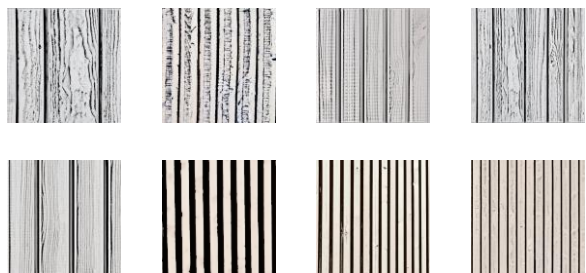
Schéma opposable



Les teintes naturelles vieillies du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif

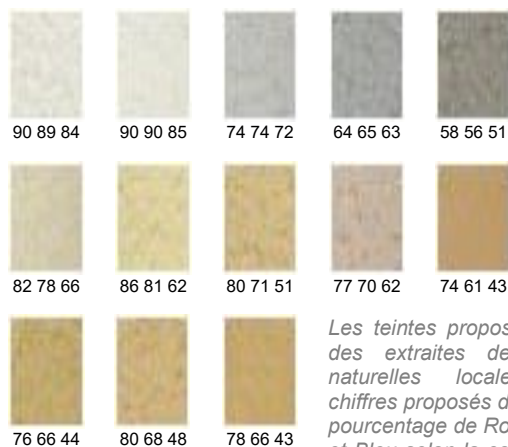


La pose verticale est obligatoire. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

Schéma opposable



Les teintes proposées sont des extraits de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.

5.10 Éléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ;

- En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs devront être encastrés à la façade et être cachés par une grille ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries ou noires.

5.11 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1m ;
- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m le long des voies à grandes circulations ou lorsque la clôture permet de fermer un espace inférieur à 15m entre deux maisons d'habitation implantées à l'alignement.
- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m sur les limites séparatives sous réserve d'une longueur maximale de 10m par limite séparative.

Règle de composition :

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages seront de couleur verte, grise ou noire.

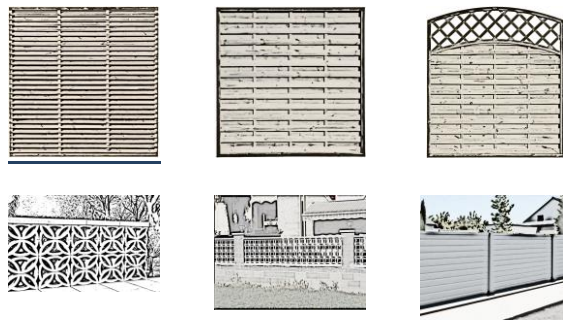
Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou renouvelés à l'identique

Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

Schéma opposable



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.12 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseil auprès d'un professionnel de l'architecture, tel le CAUE.

U2B-6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

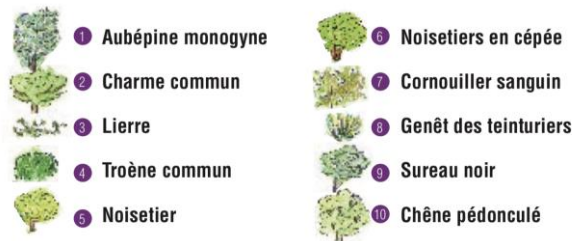
6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

6.2 Essences privilégiées

Les essences privilégiées sont celles contenues dans le document spécifique du Parc Naturel Régional reprises ci-dessous.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

U2B-7 STATIONNEMENT

7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement sur la commune de Labastide-Murat :

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à vocation d'habitat.

7.2 Autre cas s'appliquant à la construction neuve sur la commune de Labastide-Murat :

Pour la construction neuve à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- De 25m² de surface de vente ;
- De 40m² de surface de bureau ;
- De 25 m² de surface de restaurant.

7.3 Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant plus de 5 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée par tranche de deux lots ou

logements réalisés. Un arbre devra être planté par tranche de deux stationnements réalisés.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

U2B-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

U2B-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit pouvoir être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé ou prévu. Si tel n'est pas le cas, la pose d'un fourreau permettant un raccordement ultérieur sera obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Récupération des eaux pluviales :

En application du code civil, il appartient à chaque propriétaire de collecter ses eaux pluviales ou de les drainer jusqu'à la voie publique. Ce même code prévoit des adaptations dans le cas de terrain en pente.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U3a

U1
U1r
U2a
U2b
U3a

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone U3a correspond aux zones urbanisées sous forme mixte.

Le règlement vise ici à assurer l'intégration des futures constructions dans le tissu urbain existant.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Autorisé
Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Soumis à limitation d'usage
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Soumis à limitation d'usage
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

U3A-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles soumises à limitation d'usage listée à l'article U3-2 ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous destination « industrie et centre de congrès et d'exposition ». La sous destination « entrepôt » est soumise à limitation d'usage listée à l'article U3-2.
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour la sous destination « cinéma ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service à l'exception de la sous destination hébergement hôtelier et touristique et de celles soumises à limitation d'usage listée à l'article U3-2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour la sous destination de « bureau ».

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

U3A-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cas des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière

L'extension des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière est autorisée pour celles existantes à la date d'approbation du présent PLUI. Pour être autorisée, une extension doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 100m² d'emprise au sol, construction existante et extension comprise ;
- L'extension ne devra pas dépasser une superficie supérieure à 20% de l'existant ;
- L'extension ne devra pas avoir vocation à abriter des animaux d'élevage.

Cas des constructions à usage d'entrepôt

La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 100m² d'emprise au sol ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles

gènèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

La construction à usage de commerce et activités de services est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 400m² de surface de vente. Les commerces de distribution alimentaire de proximité de type épicerie, boulangerie, primeur, boucherie et assimilés ne sont autorisés que dans les zones U3 qui constituent des extensions des zones U1.

2.2 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI et applicables nonobstant les dispositions du présent règlement.

U3A-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

U3A-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble inscrit sur la parcelle mitoyenne le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit

possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Cas particuliers n°1

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faîtage ou 3m à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

Cas particuliers n°2

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m ;
- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

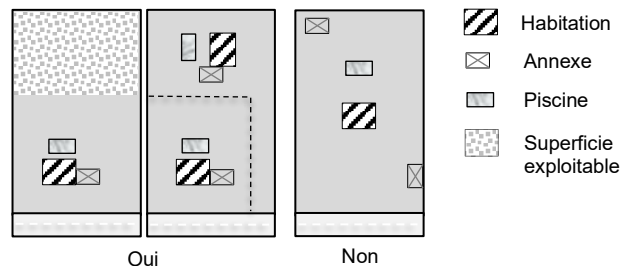
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

Règle de densités

Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des densités de projet définies ci-dessous, l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Schéma indicatif



Densités de projet

Les densités de projet par habitation sont ainsi définies :

- Labastide-Murat et Montfaucon : 1000m² ;
- Autres communes : 1600m².

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

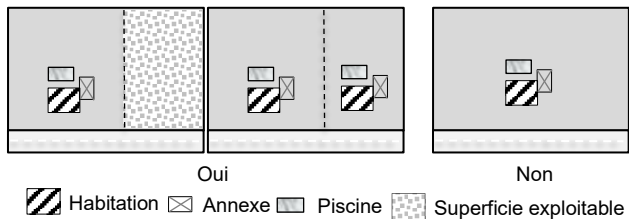
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexiste sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

Règle de densités

Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des densités de projet définies ci-dessous, l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière objet de la construction.

Schéma indicatif



Densités de projet

Les densités de projet par habitation sont ainsi définies :

- Labastide-Murat et Montfaucon : 1000m² ;
- Autres communes : 1600m².

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

U3A-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales, les carports, ainsi que les vérandas de moins de 20m² sont exemptés des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal sous réserve de leurs compatibilités avec les règles définies aux points suivants.

5.5 Implantation et terrassement

Terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance à traiter :

- Dans les cas d'un dénivelé inférieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné ou gabion

5.6 Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m² :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 120% minimum. Cette mesure peut être adaptée dans le cas de réalisation de toiture à la Mansart ou à coyaux. Aussi, lorsque la toiture est réalisée dans la continuité de la toiture d'une maison mitoyenne, la pente de toit de cette dernière pourra être reprise pour assurer la continuité ;
- La couverture devra avoir un aspect plat et une teinte brune. Elle sera composée de 20 unités au m² au minimum.

Schéma indicatif



Pente de toit > 50° - Toiture à Coyau – Toiture à la Mansart

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m² :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 35% minimum ;
- La couverture devra avoir une couleur identique à celle du volume principal.

Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être parallèles à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des

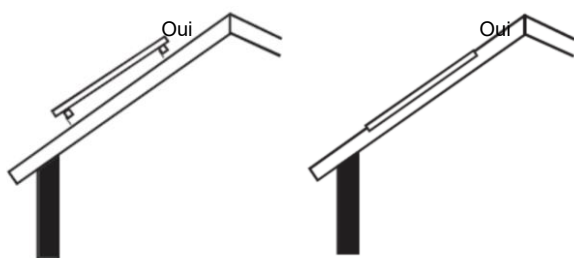
panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. La teinte des panneaux devra être sombre et l'ensemble des panneaux aura une forme rectangulaire ;

- Les chiens assis sont autorisés ;
- Les lucarnes et houteaux sont autorisés sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur gris anthracite ou reprendront la teinte des tuiles ;
- Les débords de toit, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative où ils ne sont pas autorisés ne pourront avoir une longueur supérieure à 50cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou reprendront les teintes des menuiseries ou des façades.

Cas d'exemption :

Les annexes de type abri de jardin sont exemptés des règles concernant les toitures sous réserve d'avoir une superficie inférieure à 10m² et d'être installé à l'arrière des constructions, dans les parties les moins visibles depuis l'espace public.

Schéma opposable



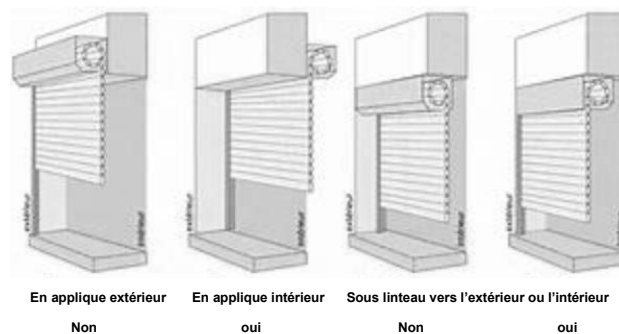
La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.7 Ouvertures

Forme :

- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, la pose en applique extérieure est interdite.

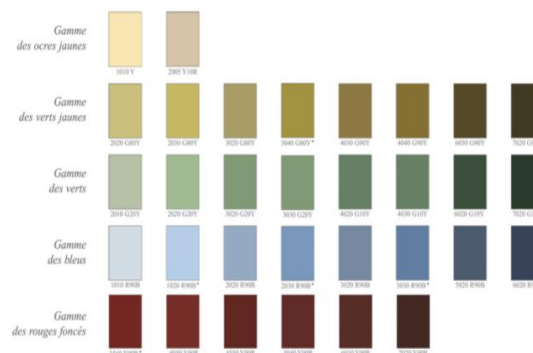
Schéma indicatif



Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons, rouge sang de bœuf, bleue charrette ainsi que celles inscrites dans la palette ci-dessous. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Schéma opposable



Les codes proposés sont issus de la classification Natural Color System dite NCS.

5.9 Façades

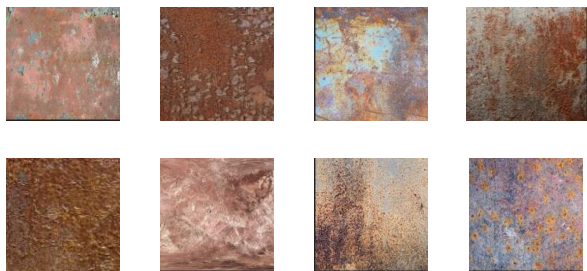
Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- L'utilisation de brique foraine ne nécessite pas d'enduit dès lors qu'elle demeure réduite à un encadrement d'ouverture ou à l'habillage d'une cheminée ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

Teintes des façades d'aspect métallique :

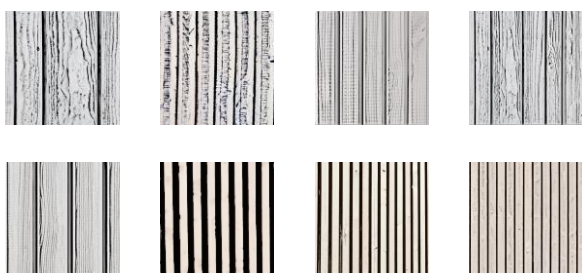
Schéma opposable



Les teintes naturelles vieilles du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma opposable

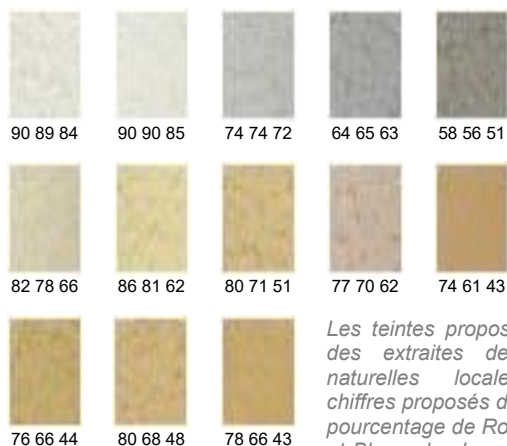


La pose verticale est obligatoire. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

Schéma opposable



Les teintes proposées sont des extraites de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.

5.10 Éléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ;

- En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs devront être encastrés à la façade et être cachés par une grille ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries ou noires.

5.11 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1m ;
- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m le long des voies à grandes circulations ou lorsque la clôture permet de fermer un espace inférieur à 15m entre deux maisons d'habitation implantées à l'alignement.
- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m sur les limites séparatives sous réserve d'une longueur maximale de 10m par limite séparative.

Règle de composition :

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages seront de couleur verte, grise ou noire.

Cas de murets de pierre naturelle :

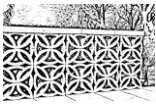
- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique

Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

Schéma opposable





Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.12 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseil auprès d'un professionnel de l'architecture, tel le CAUE.

U3A-6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

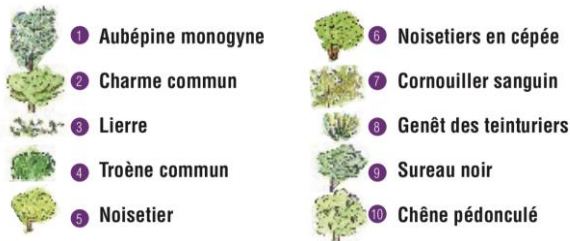
6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

6.2 Essences privilégiées

Les essences privilégiées sont celles contenues dans le document spécifique du Parc Naturel Régional reprises ci-dessous.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

U3A-7 STATIONNEMENT

7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement sur la commune de Labastide-Murat :

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à vocation d'habitat.

7.2 Autre cas s'appliquant à la construction neuve sur la commune de Labastide-Murat :

Pour la construction neuve à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- De 25m² de surface de vente ;
- De 40m² de surface de bureau ;
- De 25 m² de surface de restaurant.

7.3 Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant plus de 5 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée par tranche de deux lots ou logements réalisés. Un arbre devra être planté par tranche de deux stationnements réalisés.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

U3A-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

U3A-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit pouvoir être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé ou prévu. Si tel n'est pas le cas, la pose d'un fourreau permettant un raccordement ultérieur sera obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Récupération des eaux pluviales :

En application du code civil, il appartient à chaque propriétaire de collecter ses eaux pluviales ou de les drainer jusqu'à la voie publique. Ce même code prévoit des adaptations dans le cas de terrain en pente.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U3b

U1
U1r
U2a
U2b
U3a
U3b

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone U3b correspond aux zones urbanisées sous formes plus contemporaines.

Le règlement vise ici à assurer l'intégration des futures constructions dans le tissu urbain existant.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Autorisé
Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Soumis à limitation d'usage
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Soumis à limitation d'usage
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

U3B-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles soumises à limitation d'usage listée à l'article U3-2 ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous destination « industrie et centre de congrès et d'exposition ». La sous destination « entrepôt » est soumise à limitation d'usage listée à l'article U3-2.
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour la sous destination « cinéma ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service à l'exception de celles soumises à limitation d'usage listée à l'article U3-2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour la sous destination de « bureau ».

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

U3B-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cas des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière

L'extension des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière est autorisée pour celles existantes à la date d'approbation du présent PLUI. Pour être autorisée, une extension doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 100m² d'emprise au sol, construction existante et extension comprise ;
- L'extension ne devra pas dépasser une superficie supérieure à 20% de l'existant ;
- L'extension ne devra pas avoir vocation à abriter des animaux d'élevage.

Cas des constructions à usage d'entrepôt

La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 100m² d'emprise au sol ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie

urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

La construction à usage de commerce et activités de services est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 400m² de surface de vente. Les commerces de distribution alimentaire de proximité de type épicerie, boulangerie, primeur, boucherie et assimilés ne sont autorisés que dans les zones U3 qui constituent des extensions des zones U1.

2.2 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI et applicables nonobstant les dispositions du présent règlement.

U3B-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

U3B-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'éégout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble inscrit sur la parcelle mitoyenne le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Cas particuliers n°1

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faitage ou 3m à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

Cas particuliers n°2

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m ;
- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

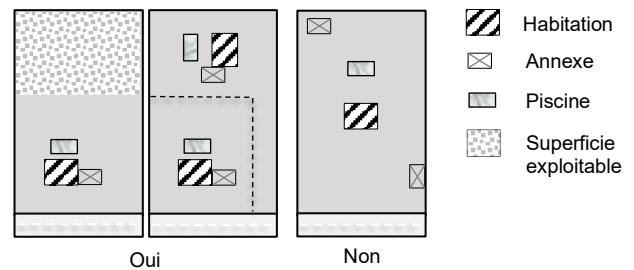
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

Règle de densités

Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des densités de projet définies ci-dessous, l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Schéma indicatif



Densités de projet

Les densités de projet par habitation sont ainsi définies :

- Labastide-Murat et Montfaucon : 1000m² ;
- Autres communes : 1600m².

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

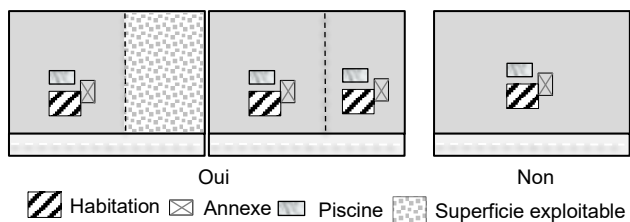
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexiste sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

Règle de densités

Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des densités de projet définies ci-dessous, l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière objet de la construction.

Schéma indicatif



Densités de projet

Les densités de projet par habitation sont ainsi définies :

- Labastide-Murat et Montfaucon : 1000m² ;
- Autres communes : 1600m².

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

U3B-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales, les carports, ainsi que les vérandas de moins de 20m² sont exemptés des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal sous réserve de leurs compatibilités avec les règles définies aux points suivants.

5.5 Implantation et terrassement

Terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance à traiter :

- Dans les cas d'un dénivelé inférieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné ou gabion

5.6 Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m² :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 35% minimum.
- La couverture devra avoir une teinte brune. Elle sera composée de 20 unités au m² au minimum.

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m² :

- La couverture devra avoir une couleur identique à celle du volume principal.

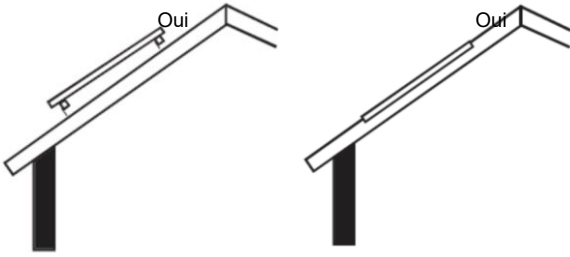
Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être parallèles à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. La teinte des panneaux devra être sombre et l'ensemble des panneaux aura une forme rectangulaire ;
- Les chiens assis sont autorisés ;
- Les lucarnes et houteaux sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur gris anthracite ou reprendront la teinte des tuiles ;
- Les débords de toit, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative où ils ne sont pas autorisés ne pourront avoir une longueur supérieure à 50cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou reprendront les teintes des menuiseries ou des façades.

Cas d'exemption :

Les annexes de type abri de jardin sont exemptés des règles concernant les toitures sous réserve d'avoir une superficie inférieure à 10m² et d'être installé à l'arrière des constructions, dans les parties les moins visibles depuis l'espace public.

Schéma opposable



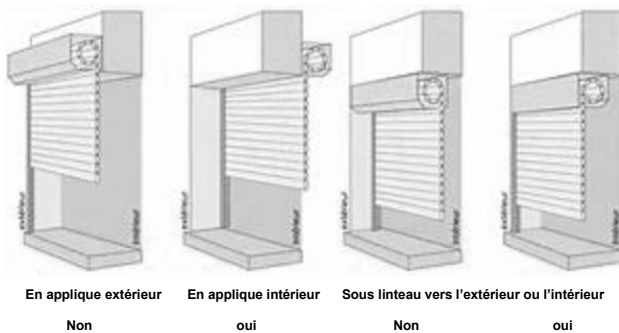
La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.7 Ouvertures

Forme :

- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, la pose en applique extérieure est interdite.

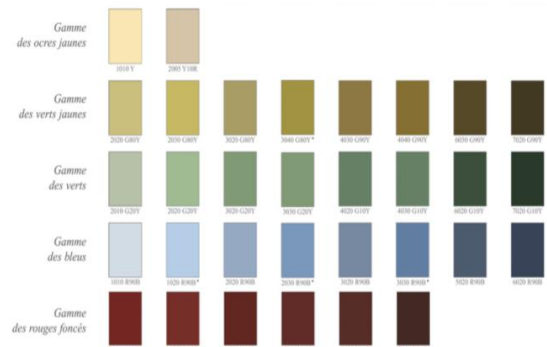
Schéma indicatif



Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons, rouge sang de bœuf, bleu charrette ainsi que celles inscrites dans la palette ci-dessous. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Schéma opposable



Les codes proposés sont issus de la classification Natural Color System dite NCS.

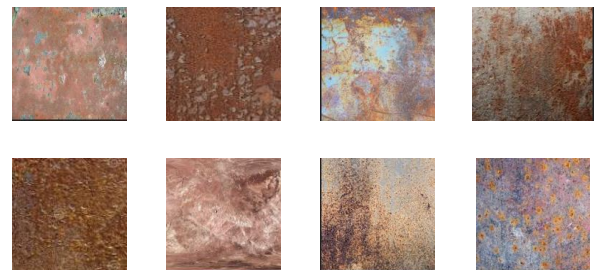
5.9 Façades

Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- L'utilisation de brique foraine ne nécessite pas d'enduit dès lors qu'elle demeure réduite à un encadrement d'ouverture ou à l'habillage d'une cheminée ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

Teintes des façades d'aspect métallique :

Schéma opposable



Les teintes naturelles vieilles du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma opposable



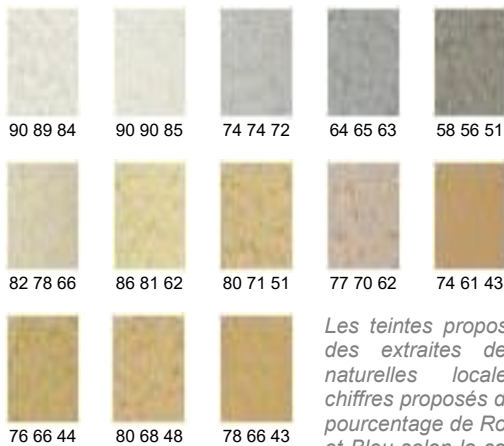


La pose verticale est obligatoire. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

Schéma opposable



Les teintes proposées sont des extraits de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.

5.10 Éléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ;
- En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs devront être encastrés à la façade et être cachés par une grille ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreadages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries ou noires.

5.11 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1m ;
- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m le long des voies à grandes circulations ou lorsque la clôture permet de fermer un espace inférieur à 15m entre deux maisons d'habitation implantées à l'alignement.
- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m sur les limites séparatives sous réserve d'une longueur maximale de 10m par limite séparative.

Règle de composition :

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;

- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreadages ou grillages. Les barreadages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreadages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages seront de couleur verte, grise ou noire.

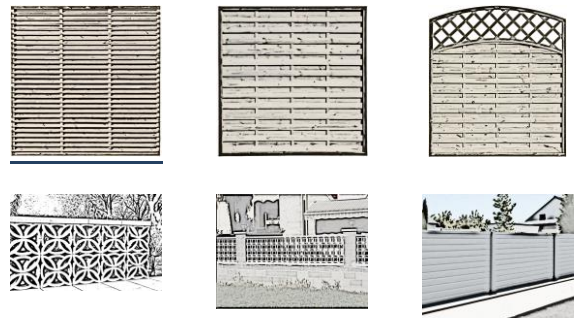
Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique

Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

Schéma opposable



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.12 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseil auprès d'un professionnel de l'architecture, tel le CAUE.

U3B-6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

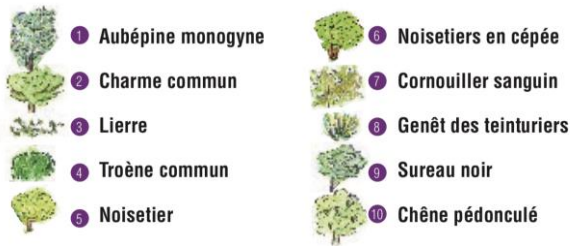
6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

6.2 Essences privilégiées

Les essences privilégiées sont celles contenues dans le document spécifique du Parc Naturel Régional reprises ci-dessous.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

U3B-7 STATIONNEMENT

7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement sur la commune de Labastide-Murat :

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à vocation d'habitat.

7.2 Autre cas s'appliquant à la construction neuve sur la commune de Labastide-Murat :

Pour la construction neuve à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- De 25m² de surface de vente ;
- De 40m² de surface de bureau ;
- De 25 m² de surface de restaurant.

7.3 Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant plus de 5 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée par tranche de deux lots ou logements réalisés. Un arbre devra être planté par tranche de deux stationnements réalisés.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

U3B-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

U3B-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit pouvoir être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé ou prévu. Si tel n'est pas le cas, la pose d'un fourreau permettant un raccordement ultérieur sera obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Récupération des eaux pluviales :

En application du code civil, il appartient à chaque propriétaire de collecter ses eaux pluviales ou de les drainer jusqu'à la voie publique. Ce même code prévoit des adaptations dans le cas de terrain en pente.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U4

U1
U1r
U2a
U2b
U3a
U3b
U4

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone U4 correspond aux secteurs urbanisés à vocation artisanale.

Le règlement vise ici à permettre la poursuite de cette activité.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Soumis à limitation d'usage
Hébergement	Soumis à limitation d'usage
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Autorisé
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	Autorisé
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Autorisé
Entrepôt	Autorisé
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

U4-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements admis. Les logements ne devront pas dépasser 100m² et être intégrés dans le bâtiment à usage d'activités ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service à l'exception des sous-destinations « artisanat et commerce de détail, commerces de gros et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire à vocation industrielle, uniquement pour la sous destination « centre de congrès et d'exposition ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements admis. Les logements ne devront pas dépasser 100m² et être intégrés dans le bâtiment à usage d'activités ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail, commerces de gros et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
- Les autres activités du secteur secondaire à l'exception de la sous destination « centre de congrès et d'exposition » ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

U4-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

2.3 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI et applicables nonobstant les dispositions du présent règlement. La zone d'activité Causs'energie à Séniergues bénéficie d'une dérogation à la règle de l'amendement Dupont.

U4-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

U4-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'éégout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12m.

Cas particuliers

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement.

Les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m ;
- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'éégout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait. Les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 5 m minimum.

U4-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

5.3 Cas d'exemptions

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal sous réserve de leurs compatibilités avec les règles définies aux points suivants.

5.5 Toitures

- Les toitures comporteront un ou plusieurs pans de toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 50% maximum ;
- La couverture devra avoir une teinte brune, sauf dans le cas d'une toiture dont la pente est inférieure à 5%.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisé. La teinte des panneaux devra être sombre ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur sombre ou reprendront la teinte de la toiture ;

5.6 Façades

Traitement :

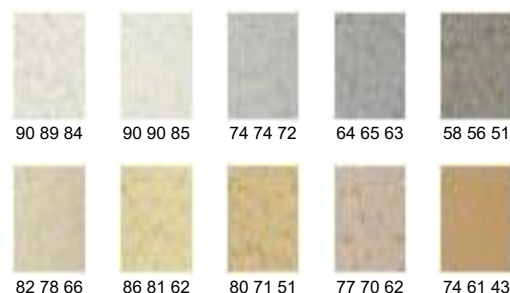
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou de la réalisation de façades métalliques ou bois, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;

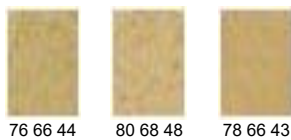
Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée ;
- En complément de cette dominante de base, il est possible d'utiliser des éléments graphiques de couleur différente, pour marquer les huisseries, les poteaux, les porches... ainsi que certaines surfaces géométriques de petites dimensions par rapport au volume d'ensemble.

Ces dispositions ménagent, bien sûr, la possibilité d'implanter les logos et enseignes commerciales sur les façades, aux caractéristiques de couleurs différentes que celles précisées ci-dessus.

Schéma opposable





Les teintes proposées sont des extraits de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.

5.7 Volumétrie

Le volume des constructions doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner plusieurs corps de bâtiment. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé.

5.8 Locaux techniques et aires de stockage

Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale et/ou à minima être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

5.9 Clôtures

Règle de la clôture en façade de la voie intérieure :

- Cette clôture est obligatoire ;
- Elle est composée d'un grillage rigide plastifié vert d'une hauteur de 2m maximum ;
- Elle intègre un muret en pierre à joints secs de 1.50m à 2m de haut et 2m de longueur, d'un côté de l'accès au lot, destiné à recevoir l'identification de l'entreprise.

Règle de la clôture sur les autres limites séparatives :

- Cette clôture est facultative ;
- Elle est composée d'un grillage vert ;
- Tout mur de clôture est interdit.

Portails et portillons :

Les dispositions des portails, murets et clôtures doivent respecter les règles de mise en œuvre décrite ci-dessus.

5.10 Éléments protégés

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture, tel le CAUE.

U4-6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

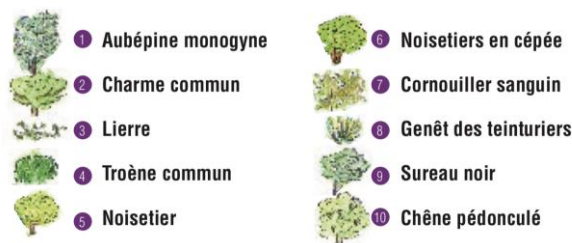
6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 10% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

6.2 Essences privilégiés

Les essences privilégiées sont celles contenues dans le document spécifique du Parc Naturel Régional reprises ci-dessous.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

U4-7 STATIONNEMENT

Le dimensionnement des stationnements des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ainsi qu'au fonctionnement de l'établissement et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer les opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique, est interdite.

La valeur à prendre en compte dans les calculs de stationnements des véhicules légers est de 25 m² par emplacement, y compris les circulations.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

U4-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

U4-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit pouvoir être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé ou prévu. Si tel n'est pas le cas, la pose d'un fourreau permettant un raccordement ultérieur sera obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Récupération des eaux pluviales :

En application du code civil, il appartient à chaque propriétaire de collecter ses eaux pluviales ou de les drainer jusqu'à la voie publique. Ce même code prévoit des adaptations dans le cas de terrain en pente.

Récupération des eaux pluviales sur la Zone d'activité du Causse sur la commune de Sèniergues :

Les aménagements des terrains doivent être prévus pour que les eaux de pluie ruisselant sur les surfaces imperméabilisées soient rejetées vers le système d'évacuation des eaux pluviales (en surface ou canalisé suivant la localisation) réalisé par l'aménageur.

Les eaux de toitures doivent être récupérées en partie par des équipements (citerne de stockage, ou autres dispositifs) dimensionnés en fonction du volume d'eau généré par la surface des bâtiments. Les eaux pluviales ainsi recueillies des toitures pourront répondre partiellement ou en totalité aux besoins domestiques. Le trop plein de ces équipements pourra être rejeté au réseau pluvial.

Les eaux des voiries, parking, aire de lavage devront subir un prétraitement (débourbeur, séparateur d'hydrocarbure) avant raccordement au réseau pluvial.

Les eaux de pluie traversant des zones de stockages extérieures non couvertes doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U5

U1
U1r
U2a
U2b
U3a
U3b
U4
U5

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone U5 correspond aux secteurs urbanisés à vocation touristique où est organisé un hébergement.

Le règlement vise ici à permettre la poursuite de cette activité.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Soumis à limitation d'usage
Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Soumis à limitation d'usage
Restauration	Soumis à limitation d'usage
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Soumis à limitation d'usage
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

U5-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service sauf ceux nécessaires à l'activité touristique ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions nécessaires à l'activité touristique ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Il faut entendre notamment :

- La maison d'habitation lorsqu'elle est nécessaire à l'activité touristique ;
- Les constructions annexes tels piscines, tennis, boulodrome ou encore sanitaires, locaux techniques...

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

U5-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

2.3 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI et applicables nonobstant les dispositions du présent règlement.

U5-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

U5-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m.

Cas particuliers

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m ;
- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

U5-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales, les carports, ainsi que les vérandas de moins de 20m² sont exemptés des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les projets innovants et écotouristiques peuvent être exemptés des règles ci-dessous.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal sous réserve de leurs compatibilités avec les règles définies aux points suivants.

5.5 Façades

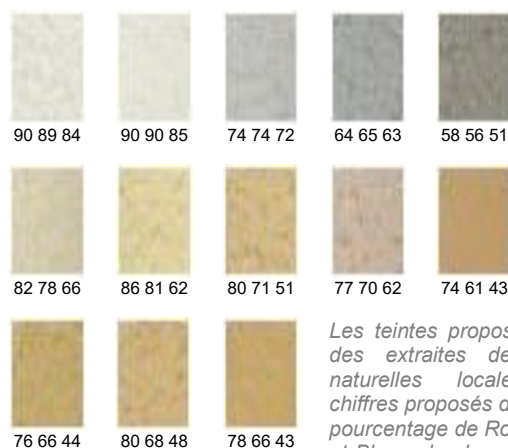
Traitement :

- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

Schéma opposable



5.5 Locaux techniques et aires de stockage

Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale et/ou à minima être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

5.6 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1m ;

- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m le long des voies à grandes circulations ;

Règle de composition :

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages seront de couleurs vertes, grises ou noires.

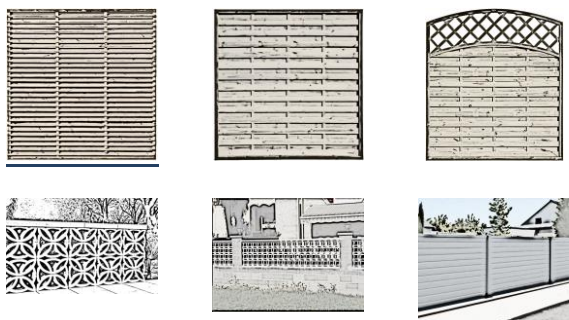
Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique

Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

Schéma opposable



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.7 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseil auprès d'un professionnel de l'architecture, tel le CAUE.

U5-6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

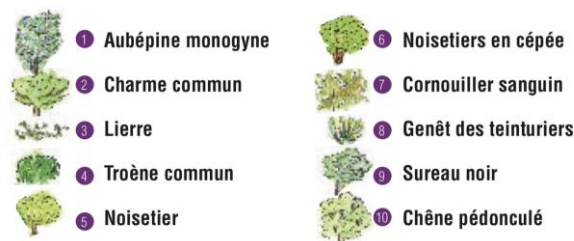
6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

6.2 Essences privilégiées

Les essences privilégiées sont celles contenues dans le document spécifique du Parc Naturel Régional reprises ci-dessous.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

U5-7 STATIONNEMENT

Non réglementé.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

U5-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

U5-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit pouvoir être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé ou prévu. Si tel n'est pas le cas, la pose d'un fourreau permettant un raccordement ultérieur sera obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Récupération des eaux pluviales :

En application du code civil, il appartient à chaque propriétaire de collecter ses eaux pluviales ou de les drainer jusqu'à la voie publique. Ce même code prévoit des adaptations dans le cas de terrain en pente.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U6

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone U6a correspond aux secteurs urbanisés à vocation d'équipements d'intérêt collectif.

Le règlement vise ici à faciliter l'implantation de ces équipements.

U1
U1r
U2a
U2b
U3a
U3b
U4
U5
U6

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Interdit
Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

U6-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Les destinations de construction autorisées sont les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

U6-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

2.3 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

U6-3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision

prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

3.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3.3 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal sous réserve de leurs compatibilités avec les règles définies aux points suivants.

3.4 Implantation et terrassement

Terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance à traiter :

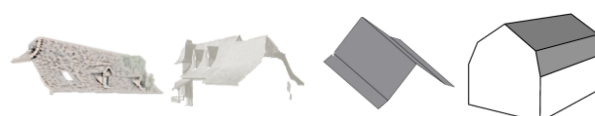
- Dans les cas d'un dénivelé inférieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné ou gabion.

3.5 Toitures

Volume principal /Annexe de plus de 20m² :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima et un faitage réalisé plus haut que l'égout du toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 120% minimum. Cette mesure peut être adaptée dans le cas de réalisation de toiture à la Mansart ou à coyaux. Aussi, lorsque la toiture est réalisée dans la continuité de la toiture d'une maison mitoyenne, la pente de toit de cette dernière pourra être reprise pour assurer la continuité ;
- La couverture devra avoir un aspect plat et une teinte brune. L'aspect vieilli est recherché par opposition aux teintes rouges ou noires interdites. Elle sera composée de 20 unités au m² au minimum.

Schéma indicatif



Pente de toit > 50° - Toiture à Coyau – Toiture à la Mansart

Autres volumes /Annexe de moins de 20m² :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 35% minimum.
- La couverture devra avoir une couleur identique à celle du volume principal sauf en cas de toiture plate.

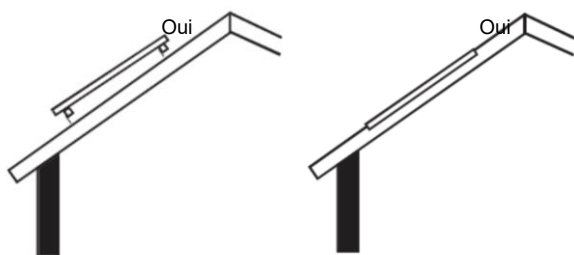
Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être parallèles à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades ;
- Les chiens assis sont autorisés ;
- Les lucarnes et houteaux sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur gris anthracite ou reprendront la teinte des tuiles ;
- Les débords de toit, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative où ils ne sont pas autorisés ne pourront avoir une longueur supérieure à 50cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

Cas d'exemption :

Les annexes de type abri de jardin sont exemptés des règles concernant les toitures sous réserve d'avoir une superficie inférieure à 10m² et d'être installé à l'arrière des constructions, dans les parties les moins visibles depuis l'espace public.

Schéma opposable



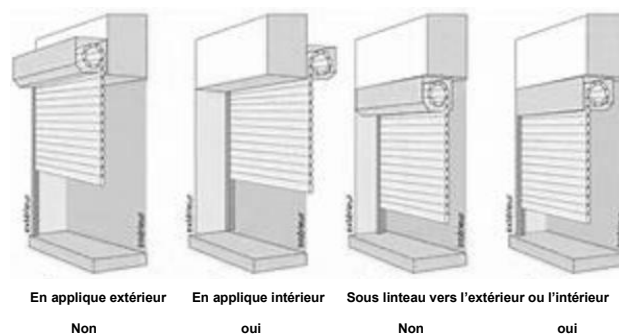
La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

3.6 Ouvertures

Forme :

- Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf dans le cas de la pose d'une baie vitrée posée au sol ;
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées ;
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, la pose en applique extérieure est interdite.

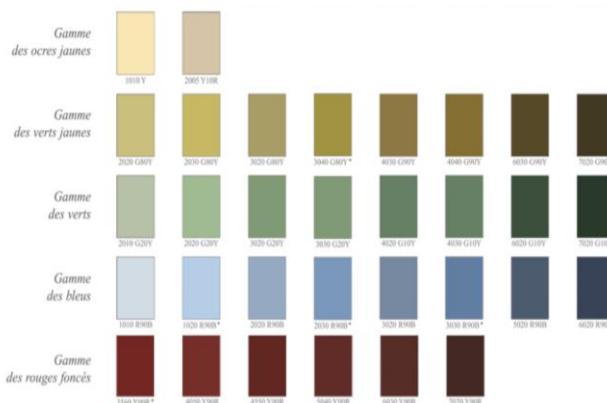
Schéma indicatif



Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons, rouge sang de bœuf, bleue charrette ainsi que celles inscrites dans la palette ci-dessous. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Schéma opposable



Les codes proposés sont issus de la classification Natural Color System dite NCS.

3.7 Façades

Traitement :

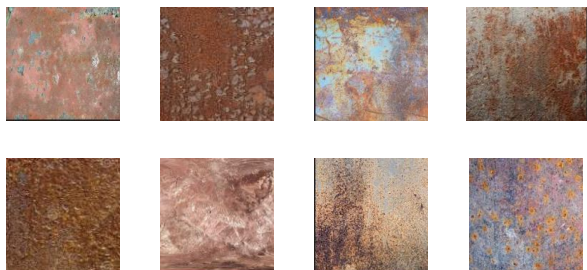
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles indiquées dans le schéma ci-dessous ;
- L'utilisation de brique foraine ou de bois ne nécessite pas d'enduit dès lors que l'utilisation demeure réduite à un encadrement d'ouverture ou à l'habillage d'une cheminée pour la brique foraine ;
- L'usage à nu de métal ou de bois est interdit sauf dans le cas d'extension de constructions existantes. Dans ce cas, l'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. La pose sera verticale. Les

croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

Teintes des façades d'aspect métallique :

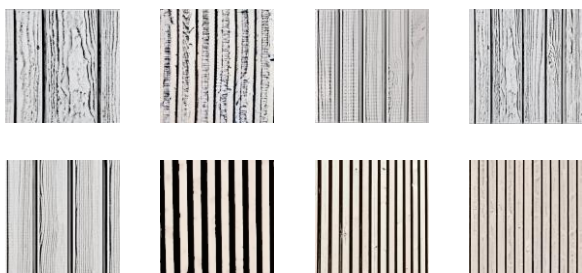
Schéma opposable



Les teintes naturelles vieilles du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif

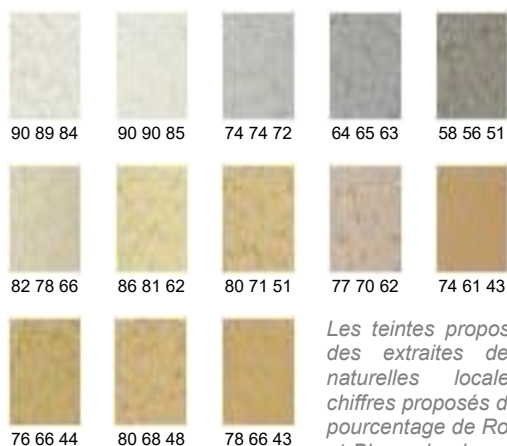


La pose verticale est obligatoire. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

Schéma opposable



Les teintes proposées sont des extraites de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.

3.8 Éléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ;
- En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs devront être encastrés à la façade et être cachés par une grille ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries ou noires.

3.9 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1m ;
- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m le long des voies à grandes circulations ou lorsque la clôture permet de fermer un espace inférieur à 15m entre deux maisons d'habitation implantées à l'alignement.
- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m sur les limites séparatives sous réserve d'une longueur maximale de 10m par limite séparative.

Règle de composition :

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages seront de couleur verte, grise ou noire.

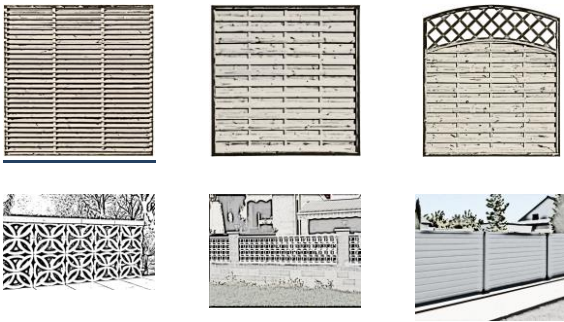
Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique

Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

Schéma opposable



Exemples de claustras et brises vues interdits.

3.10 Éléments protégés

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseil auprès d'un professionnel de l'architecture, tel le CAUE.

U6-4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

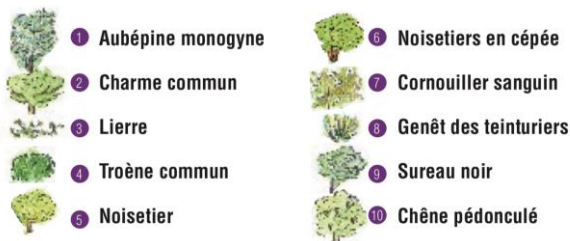
4.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

4.2 Essences privilégiées

Les essences privilégiées sont celles contenues dans le document spécifique du Parc Naturel Régional reprises ci-dessous.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

U6-5 STATIONNEMENT

5.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement sur la commune de Labastide-Murat :

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à vocation d'habitat.

5.2 Autre cas s'appliquant à la construction neuve sur la commune de Labastide-Murat :

Pour la construction neuve à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- De 25m² de surface de vente ;
- De 40m² de surface de bureau ;
- De 25 m² de surface de restaurant.

5.3 Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant plus de 5 logements, 1 place de stationnement ouverte au

public devra être réalisée par tranche de deux lots ou logements réalisés. Un arbre devra être planté par tranche de deux stationnements réalisés.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

U6-6 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

U6-7 DESSERTE PAR LES RESEAUX

7.1 Eau potable

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

7.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit pouvoir être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé ou prévu. Si tel n'est pas le cas, la pose d'un fourreau permettant un raccordement ultérieur sera obligatoire.

7.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

7.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U7

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone U7 correspond aux secteurs urbanisés de l'aire d'autoroute.

Le règlement vise ici à faciliter l'implantation de ces équipements.

U1

U1r

U2a

U2b

U3a

U3b

U4

U5

U6

U7

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Interdit
Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Autorisé
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Interdit
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

U7-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service à l'exception des sous destinations « artisanat et commerce de détail, restauration et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les équipements d'intérêt collectif et service publics à l'exception des sous destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage de commerce et activités de service à l'exception des sous destinations « commerce de gros, hébergement touristique, cinéma ;
- Les équipements d'intérêt collectif et service publics à l'exception des sous destinations « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

U7-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

2.3 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

U7-3 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

U7-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit pouvoir être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé ou prévu. Si tel n'est pas le cas, la pose d'un fourreau permettant un raccordement ultérieur sera obligatoire.

4.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

4.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U8

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone U8 correspond aux secteurs urbanisés pour le stationnement, notamment celui des campings cars.

Le règlement vise ici à permettre la poursuite de cette activité.

U1
U1r
U2a
U2b
U3a
U3b
U4
U5
U6
U7
U8

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Interdit
Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Soumis à limitation d'usage
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

U8-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service à l'exception de la sous destination artisanat et commerce de détail, et ce, uniquement pour les aménagements et constructions nécessaires à l'aménagement d'une aire de stationnement et de camping-car ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire à l'exception des constructions et installations nécessaires à la production d'énergie.

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage de commerce et activités de service, uniquement pour la sous destination artisanat et commerce de détail, et ce, uniquement pour les aménagements et constructions nécessaires à l'aménagement d'une aire de stationnement et de camping-car ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

U8-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

2.3 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI et applicables nonobstant les dispositions du présent règlement.

U8-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

U8-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble inscrit sur la parcelle mitoyenne le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Cas particuliers

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m ;
- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

U8-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.3 Façades

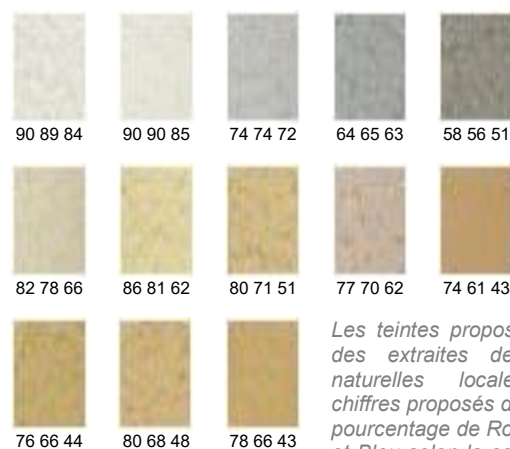
Traitement :

- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou de la réalisation de façades métalliques ou bois, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

Schéma opposable



Les teintes proposées sont des extraites de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.

5.4 Locaux techniques et aires de stockage

Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale et/ou à minima être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

5.5 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1m ;
- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m le long des voies à grandes circulations ;

Règle de composition :

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles

édictees pour le traitement des façades des habitations.

- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages seront de couleurs vertes, grises ou noires.

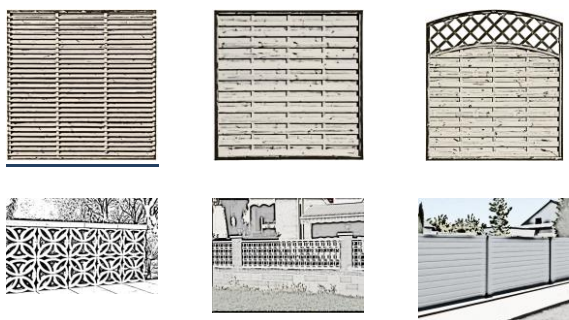
Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique

Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

Schéma opposable



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.6 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseil auprès d'un professionnel de l'architecture, tel le CAUE.

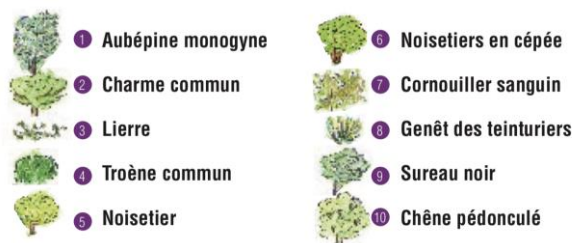
U8-6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

6.2 Essences privilégiées

Les essences privilégiées sont celles contenues dans le document spécifique du Parc Naturel Régional reprises ci-dessous.



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

U8-7 STATIONNEMENT

Il est exigé un arbre de haute tige, à minima, pour deux places de stationnements ou deux emplacements.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

U8-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

U8-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit pouvoir être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé ou prévu. Si tel n'est pas le cas, la pose d'un fourreau permettant un raccordement ultérieur sera obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit

Schéma indicatif

dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Récupération des eaux pluviales :

En application du code civil, il appartient à chaque propriétaire de collecter ses eaux pluviales ou de les drainer jusqu'à la voie publique. Ce même code prévoit des adaptations dans le cas de terrain en pente.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU1

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

Le secteur AU1 correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité des centres anciens existants et des réseaux.

Le règlement vise ici à :

- Greffer les quartiers nouveaux aux tissus urbains existants ;
- Assurer la continuité des réseaux et des aménagements ;
- Créer un tampon avec l'espace agricole.

U1
U1r
U2a
U2b
U3a
U3b
U4
U5
U6
U7
U8
AU1

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Autorisé
Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Soumis à limitation d'usage
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	Autorisé
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Cinéma	Autorisé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Soumis à limitation d'usage
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

AU1-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous destinations « industrie » et « centre de congrès ». La sous destination « entrepôt » est soumise à limitation d'usage listée à l'article AU1-2.

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service à l'exception de celles soumises à limitation d'usage listée à l'article AU1-2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour la sous destination de « bureau ».

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

AU1-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cas des constructions à usage d'entrepôt

La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 100m² d'emprise au sol ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

La construction à usage de commerce et activités de services est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 400m² de surface de vente. Les commerces de distribution alimentaire de proximité de type épicerie, boulangerie, primeur, boucherie et assimilés ne sont autorisés que dans les zones AU1 qui constituent des extensions des zones U1.

2.2 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI et applicables nonobstant les dispositions du présent règlement.

2.5 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document. Aucun projet ne pourra être accepté s'il ne respecte pas les densités minimales prescrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.

AU1-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AU1-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m.

Cas particuliers n°1

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faitage ou 3m à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

Cas particuliers n°2

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. En outre, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont prévu des secteurs d'implantation qui prévalent sur le présent règlement.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m ;
- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

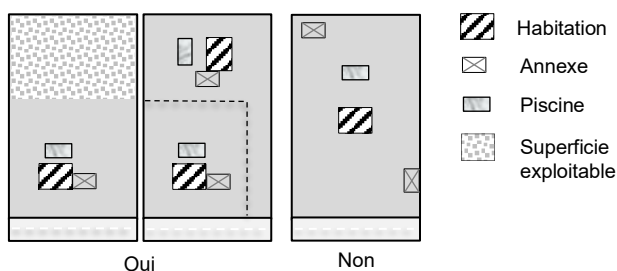
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

Règle de densités

Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des densités de projet définies ci-dessous, l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Schéma indicatif



Densités de projet

Les densités de projet par habitation sont ainsi définies :

- Labastide-Murat et Montfaucon : 1000m² ;
- Autres communes : 1600m².

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

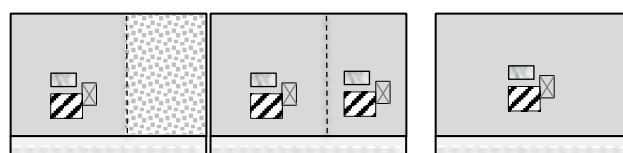
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexiste sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

Règle de densités

Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des densités de projet définies ci-dessous, l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière objet de la construction.

Schéma indicatif



Densités de projet

Les densités de projet par habitation sont ainsi définies :

- Labastide-Murat et Montfaucon : 1000m² ;
- Autres communes : 1600m².

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

AU1-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Rappel règlementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales, les carports, ainsi que les vérandas de moins de 20m² sont exemptés des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal.

5.5 Implantation et terrassement

Terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de

"motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance à traiter :

- Dans les cas d'un dénivelé inférieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné ou gabion.

Implantation

Le volume principal de la maison d'habitation devra être implanté de façon perpendiculaire ou parallèle à la voie. Il est admis des dérogations pour satisfaire à la réglementation technique en vigueur, notamment thermique, ainsi que pour satisfaire aux dispositions des OAP.

5.6 Volumétrie

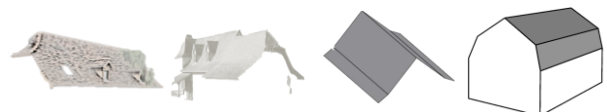
Le volume de la maison d'habitation doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner plusieurs corps de bâtiment. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé.

5.7 Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m² :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima et un faitage réalisé plus haut que l'égout du toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 120% minimum. Cette mesure peut être adaptée dans le cas de réalisation de toiture à la Mansart ou à coyaux. Aussi, lorsque la toiture est réalisée dans la continuité de la toiture d'une maison mitoyenne, la pente de toit de cette dernière pourra être reprise pour assurer la continuité ;
- La couverture devra avoir un aspect plat et une teinte brune. Elle sera composée de 20 unités au m² au minimum.

Schéma indicatif



Pente de toit > 50° - Toiture à Coyau – Toiture à la Mansart

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m² :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 35% minimum ;
- La couverture devra avoir une couleur identique à celle du volume principal.

Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être parallèles à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les

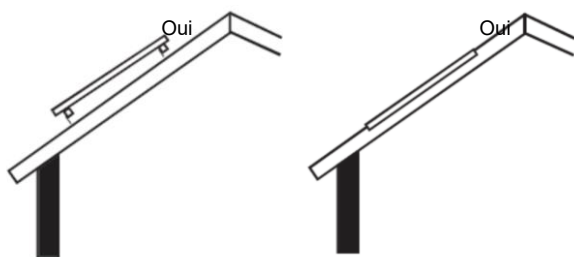
ouvertures des façades. La teinte des panneaux devra être sombre et l'ensemble des panneaux aura une forme rectangulaire ;

- Les chiens assis sont autorisés ;
- Les lucarnes et houteaux sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur gris anthracite ou reprendront la teinte des tuiles ;
- Les débords de toit, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative où ils ne sont pas autorisés ne pourront avoir une longueur supérieure à 50cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

Cas d'exemption :

Les annexes de type abri de jardin sont exemptés des règles concernant les toitures sous réserve d'avoir une superficie inférieure à 10m² et d'être installé à l'arrière des constructions, dans les parties les moins visibles depuis l'espace public.

Schéma opposable



La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.8 Ouvertures

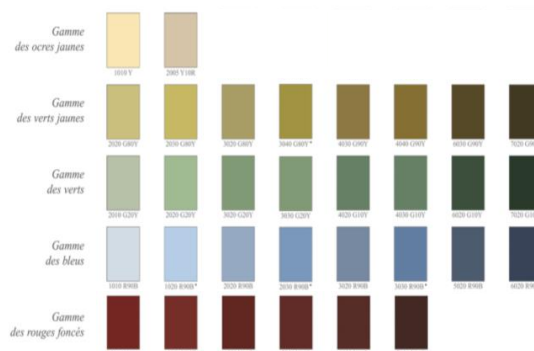
Forme :

- Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf dans le cas de la pose d'une baie vitrée posée au sol ;
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées ;
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie.

Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons, rouge sang de bœuf, bleue charrette ainsi que celles inscrites dans la palette ci-dessous. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Schéma opposable



Les codes proposés sont issus de la classification Natural Color System dite NCS.

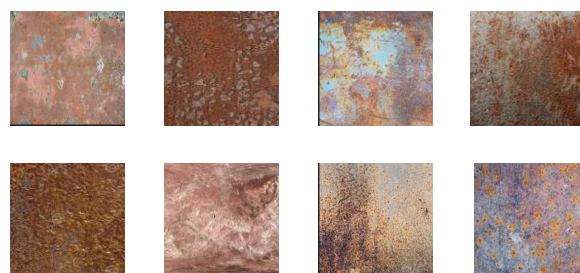
5.9 Façades

Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- L'utilisation de brique foraine ou de bois ne nécessite pas d'enduit dès lors que l'utilisation demeure réduite à un encadrement d'ouverture ou à l'habillage d'une cheminée pour la brique foraine ;
- L'usage à nu de métal ou de bois est interdit sauf dans le cas d'extension de constructions existantes. Dans ce cas, l'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. La pose sera verticale. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Teintes des façades d'aspect métallique :

Schéma opposable

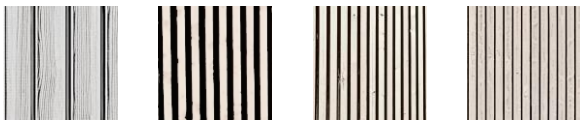


Les teintes naturelles vieillies du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif



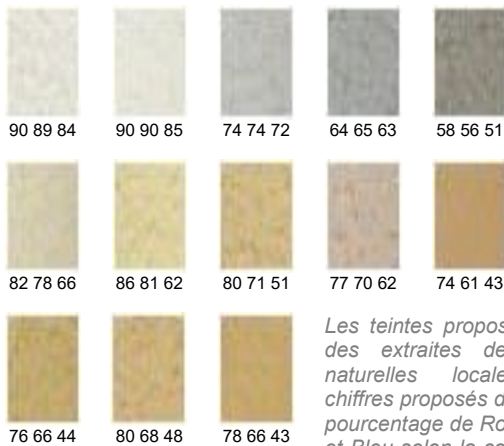


La pose verticale est obligatoire. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

Schéma opposable



Les teintes proposées sont des extraits de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.

5.10 Éléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries ou noires.

5.11 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1m ;
- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m le long des voies à grandes circulations ou lorsque la clôture permet de fermer un espace inférieur à 15m entre deux maisons d'habitation implantées à l'alignement.
- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m sur les limites séparatives sous réserve d'une longueur maximale de 10m par limite séparative.

Règle de composition :

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;

- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages seront de couleur verte, grise ou noire.

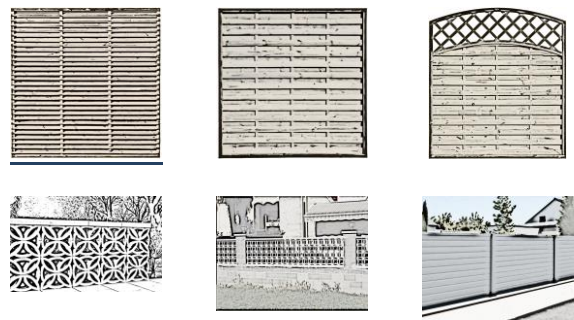
Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique

Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

Schéma opposable



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.12 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture, tel le CAUE.

AU1-6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

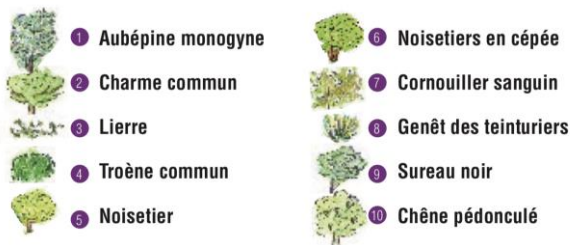
6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

6.2 Essences privilégiées

Les essences privilégiées sont celles contenues dans le document spécifique du Parc Naturel Régional reprises ci-dessous.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

AU1-7 STATIONNEMENT

7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement :

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à vocation d'habitat.

7.2 Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant plus de 5 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée par tranche de deux lots ou logements réalisés. Un arbre devra être planté par tranche de deux stationnements réalisés.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

AU1-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

AU1-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit pouvoir être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé ou prévu. Si tel n'est pas le cas,

la pose d'un fourreau permettant un raccordement ultérieur sera obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Récupération des eaux pluviales :

En application du code civil, il appartient à chaque propriétaire de collecter ses eaux pluviales ou de les drainer jusqu'à la voie publique. Ce même code prévoit des adaptations dans le cas de terrain en pente.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU2

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

Le secteur AU2 correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité des centres et des hameaux anciens existants et des réseaux.

Le règlement vise ici à :

- Greffer les quartiers nouveaux aux tissus urbains existants ;
- Assurer la continuité des réseaux et des aménagements ;
- Créer un tampon avec l'espace agricole.

U1
U1r
U2a
U2b
U3a
U3b
U4
U5
U6
U7
U8
AU1
AU2

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Autorisé
Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Soumis à limitation d'usage
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	Autorisé
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Soumis à limitation d'usage
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

AU2-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service uniquement pour la sous destination « cinéma » ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous destination « industrie et centre de congrès et d'exposition ». La sous destination « entrepôt » est soumise à limitation d'usage listée à l'article AU2-2.

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service à l'exception de celles soumises à limitation d'usage listée à l'article AU2-2 et de la sous destination « cinéma » ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour les sous destinations de « bureau et entrepôt, cette dernière étant soumise à limitation d'usage ».

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

AU2-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cas des constructions à usage d'entrepôt

La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 100m² d'emprise au sol ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

La construction à usage de commerce et activités de services est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 400m² de surface de vente. Les commerces de distribution alimentaire de proximité de type épicerie, boulangerie, primeur, boucherie et assimilés ne sont autorisés que dans les zones AU2 qui constituent des extensions des zones U1.

2.2 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI et applicables nonobstant les dispositions du présent règlement.

2.5 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document. Aucun projet ne pourra être accepté s'il ne respecte pas les densités minimales prescrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.

AU2-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AU2-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m.

Cas particuliers n°1

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faitage ou 3m à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la

construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

Cas particuliers n°2

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. En outre, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont prévu des secteurs d'implantation qui prévalent sur le présent règlement.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m ;
- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

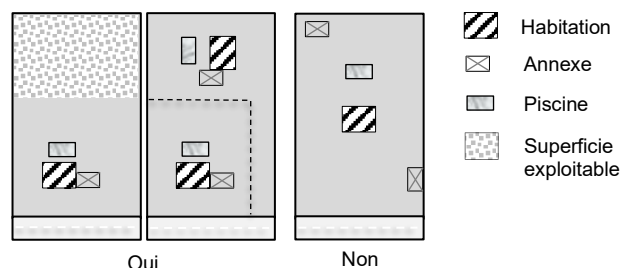
Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

Règle de densités

Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des densités de projet définies ci-dessous, l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.



Densités de projet

Les densités de projet par habitation sont ainsi définies :

- Labastide-Murat et Montfaucon : 1000m² ;
- Autres communes : 1600m².

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

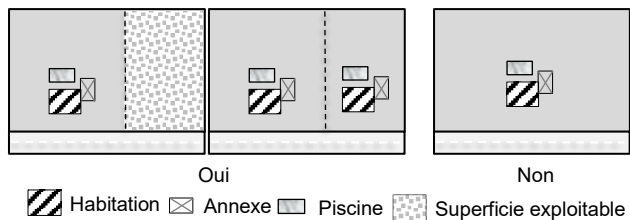
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexiste sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

Règle de densités

Schéma indicatif

Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des densités de projet définies ci-dessous, l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière objet de la construction.

Schéma indicatif



Densités de projet

Les densités de projet par habitation sont ainsi définies :

- Labastide-Murat et Montfaucon : 1000m² ;
- Autres communes : 1600m².

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

AAU-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales, les carports, ainsi que les vérandas de moins de 20m² sont exemptés des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal.

5.5 Implantation et terrassement

Terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance à traiter :

- Dans les cas d'un dénivelé inférieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné ou gabion.

Implantation

Le volume principal de la maison d'habitation devra être implanté de façon perpendiculaire ou parallèle à la voie. Il est admis des dérogations pour satisfaire à la réglementation technique en vigueur, notamment thermique, ainsi que pour satisfaire aux dispositions des OAP.

5.6 Volumétrie

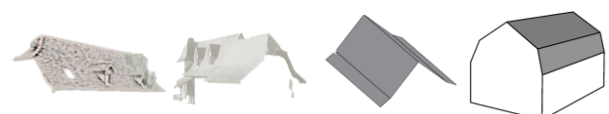
Le volume de la maison d'habitation doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner plusieurs corps de bâtiment. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé.

5.7 Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m² :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima et un faitage réalisé plus haut que l'égout du toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 120% minimum. Cette mesure peut être adaptée dans le cas de réalisation de toiture à la Mansart ou à coyaux. Aussi, lorsque la toiture est réalisée dans la continuité de la toiture d'une maison mitoyenne, la pente de toit de cette dernière pourra être reprise pour assurer la continuité ;
- La couverture devra avoir un aspect plat et une teinte brune. Elle sera composée de 20 unités au m² au minimum.

Schéma indicatif



Pente de toit > 50° - Toiture à Coyau – Toiture à la Mansart

d'habitation/Annexe de moins de 20m² :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;

- Les pentes de toit auront un pourcentage de 35% minimum ;
- La couverture devra avoir une couleur identique à celle du volume principal.

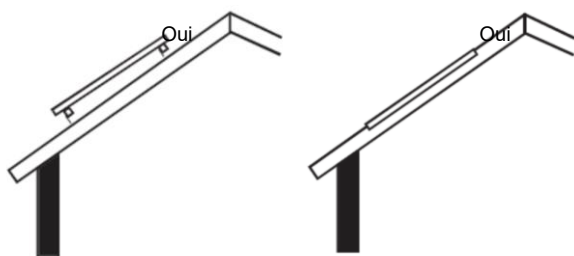
Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être parallèles à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. La teinte des panneaux devra être sombre et l'ensemble des panneaux aura une forme rectangulaire ;
- Les chiens assis sont autorisés ;
- Les lucarnes et houteaux sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur gris anthracite ou reprendront la teinte des tuiles ;
- Les débords de toit, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative où ils ne sont pas autorisés ne pourront avoir une longueur supérieure à 50cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

Cas d'exemption :

Les annexes de type abri de jardin sont exemptés des règles concernant les toitures sous réserve d'avoir une superficie inférieure à 10m² et d'être installé à l'arrière des constructions, dans les parties les moins visibles depuis l'espace public.

Schéma opposable



La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.8 Ouvertures

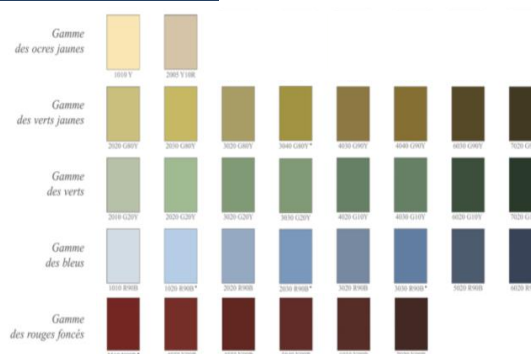
Forme :

- Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf dans le cas de la pose d'une baie vitrée posée au sol ;
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées ;
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, la pose en applique extérieur est interdite.

Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons, rouge sang de bœuf, bleue charrette ainsi que celles inscrites dans la palette ci-dessous. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Schéma opposable



Les codes proposés sont issus de la classification Natural Color System dite NCS.

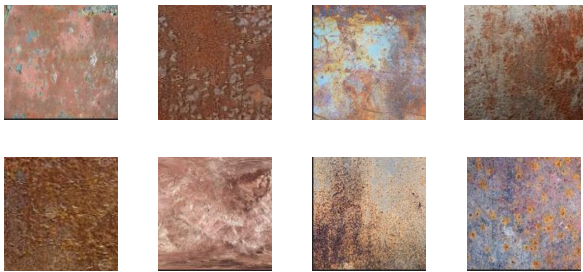
5.9 Façades

Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- L'utilisation de brique foraine ou de bois ne nécessite pas d'enduit dès lors que l'utilisation demeure réduite à un encadrement d'ouverture ou à l'habillage d'une cheminée pour la brique foraine ;
- L'usage à nu de métal ou de bois est interdit sauf dans le cas d'extension de constructions existantes. Dans ce cas, l'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. La pose sera verticale. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Teintes des façades d'aspect métallique :

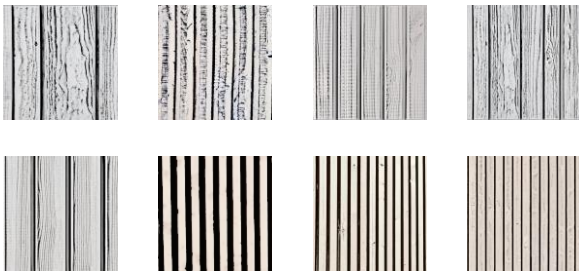
Schéma opposable



Les teintes naturelles vieilles du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif

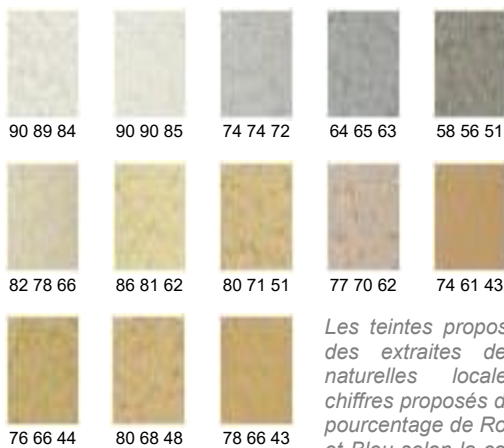


La pose verticale est obligatoire. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

Schéma opposable



Les teintes proposées sont des extraites de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.

5.10 Éléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries ou noires.

5.11 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1m ;
- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m le long des voies à grandes circulations ou lorsque la clôture permet de fermer un espace inférieur à 15m entre deux maisons d'habitation implantées à l'alignement.
- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m sur les limites séparatives sous réserve d'une longueur maximale de 10m par limite séparative.

Règle de composition :

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages seront de couleur verte, grise ou noire.

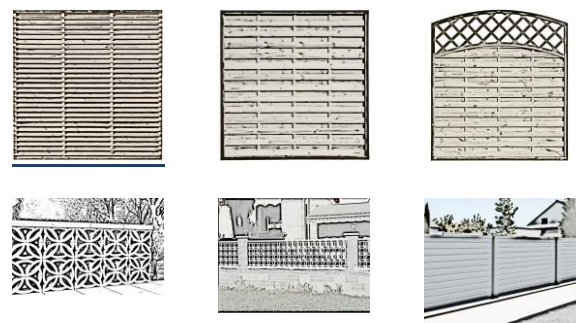
Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique

Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

Schéma opposable



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.12 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement

recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture, tel le CAUE.

AU2-6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

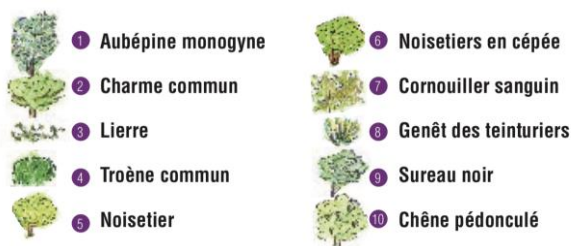
6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

6.2 Essences privilégiées

Les essences privilégiées sont celles contenues dans le document spécifique du Parc Naturel Régional reprises ci-dessous.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

AU2-7 STATIONNEMENT

7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement :

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à vocation d'habitat.

7.2 Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant plus de 5 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée par tranche de deux lots ou logements réalisés. Un arbre devra être planté par tranche de deux stationnements réalisés.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

AU2-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit

notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

AU2-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit pouvoir être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé ou prévu. Si tel n'est pas le cas, la pose d'un fourreau permettant un raccordement ultérieur sera obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Récupération des eaux pluviales :

En application du code civil, il appartient à chaque propriétaire de collecter ses eaux pluviales ou de les drainer jusqu'à la voie publique. Ce même code prévoit des adaptations dans le cas de terrain en pente.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU3a

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

Le secteur AU3a correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité des zones mixtes existantes.

Le règlement vise ici à :

- Greffer les quartiers nouveaux aux tissus urbains existants ;
- Assurer la continuité des réseaux et des aménagements ;
- Créer un tampon avec l'espace agricole.

U1
U1r
U2a
U2b
U3a
U3b
U4
U5
U6
U7
U8
AU1
AU2
AU3a

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Autorisé
Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Soumis à limitation d'usage
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	Autorisé
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Soumis à limitation d'usage
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

AU3A-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire. La sous destination « entrepôt » est soumise à limitation d'usage listée à l'article AU3a-2.

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service à l'exception de celles soumises à limitation d'usage listée à l'article AU3-2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour les sous destinations de « bureau ».

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

AU3A-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cas des constructions à usage d'entrepôt

La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 100m² d'emprise au sol ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

La construction à usage de commerce et activités de services est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 400m² de surface de vente. Les commerces de distribution alimentaire de proximité de type épicerie, boulangerie, primeur, boucherie et assimilés ne sont autorisés que dans les zones AU3 qui constituent des extensions des zones U1.

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

2.3 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI et applicables nonobstant les dispositions du présent règlement.

2.5 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document. Aucun projet ne pourra être accepté s'il ne respecte pas les densités minimales prescrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.

AU3A-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AU3A-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'éégout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m.

Cas particuliers n°1

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faitage ou 3m à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

Cas particuliers n°2

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. En outre, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont prévu des secteurs d'implantation qui prévalent sur le présent règlement.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m ;
- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

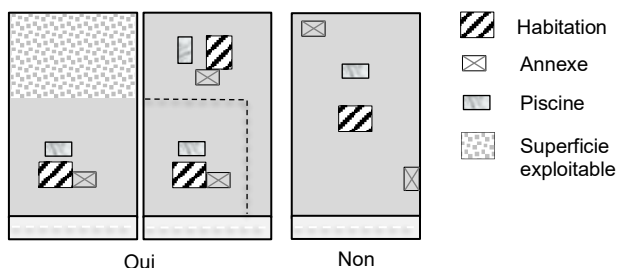
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

Règle de densités

Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des densités de projet définies ci-dessous, l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Schéma indicatif



Densités de projet

Les densités de projet par habitation sont ainsi définies :

- Labastide-Murat et Montfaucon : 1000m² ;
- Autres communes : 1600m².

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

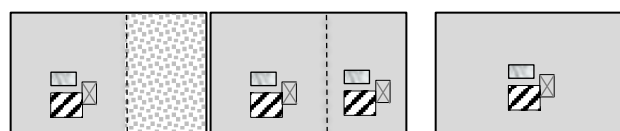
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexiste sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

Règle de densités

Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des densités de projet définies ci-dessous, l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière objet de la construction.

Schéma indicatif





Oui

Non

Densités de projet

Les densités de projet par habitation sont ainsi définies :

- Labastide-Murat et Montfaucon : 1000m² ;
- Autres communes : 1600m².

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

AU3A-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Rappel règlementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales, les carports, ainsi que les vérandas de moins de 20m² sont exemptés des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal.

5.5 Implantation et terrassement

Terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance à traiter :

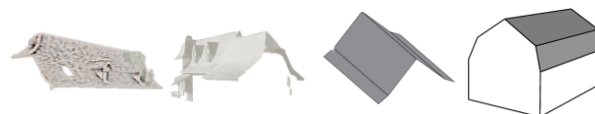
- Dans les cas d'un dénivelé inférieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné ou gabion.

5.6 Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m² :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 120% minimum. Cette mesure peut être adaptée dans le cas de réalisation de toiture à la Mansart ou à coyaux. Aussi, lorsque la toiture est réalisée dans la continuité de la toiture d'une maison mitoyenne, la pente de toit de cette dernière pourra être reprise pour assurer la continuité ;
- La couverture devra avoir un aspect plat et une teinte brune. Elle sera composée de 20 unités au m² au minimum.

Schéma indicatif



Pente de toit > 50° - Toiture à Coyau – Toiture à la Mansart

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m² :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 35% minimum ;
- La couverture devra avoir une couleur identique à celle du volume principal.

Règles communes pour toutes les toitures :

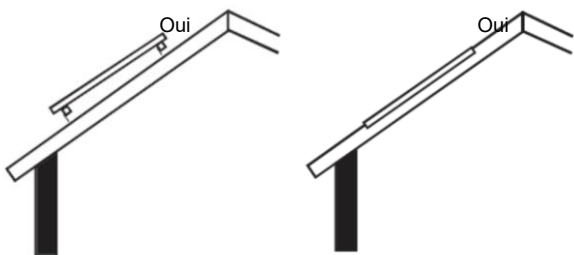
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être parallèles à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. La teinte des panneaux devra être sombre et l'ensemble des panneaux aura une forme rectangulaire ;
- Les chiens assis sont autorisés ;
- Les lucarnes et houteaux sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur gris anthracite ou reprendront la teinte des tuiles ;

- Les débords de toit, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative où ils ne sont pas autorisés ne pourront avoir une longueur supérieure à 50cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou reprendront les teintes des menuiseries ou des façades.

Cas d'exemption :

Les annexes de type abri de jardin sont exemptés des règles concernant les toitures sous réserve d'avoir une superficie inférieure à 10m² et d'être installé à l'arrière des constructions, dans les parties les moins visibles depuis l'espace public.

Schéma opposable



La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.7 Ouvertures

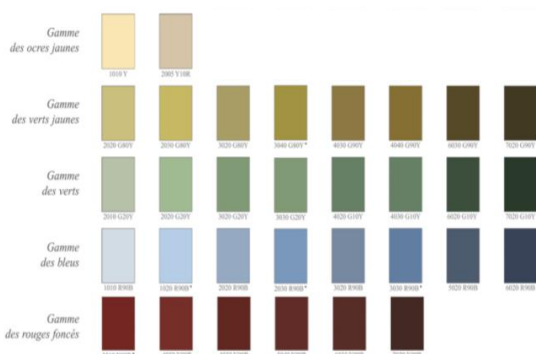
Forme :

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie.

Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons, rouge sang de bœuf, bleu charrette ainsi que celles inscrites dans la palette ci-dessous. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Schéma opposable



Les codes proposés sont issus de la classification Natural Color System dite NCS.

5.9 Façades

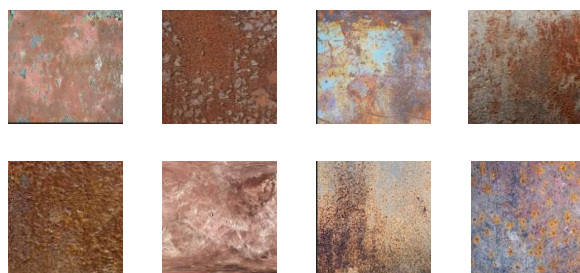
Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;

- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- L'utilisation de brique foraine ne nécessite pas d'enduit dès lors qu'elle demeure réduite à un encadrement d'ouverture ou à l'habillage d'une cheminée ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

Teintes des façades d'aspect métallique :

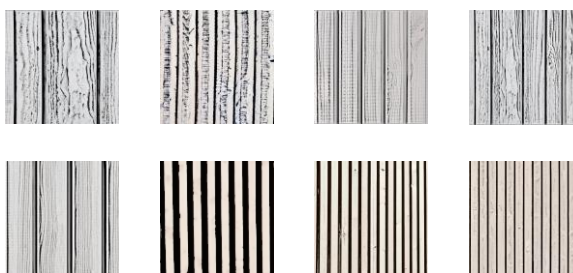
Schéma opposable



Les teintes naturelles vieilles du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma opposable

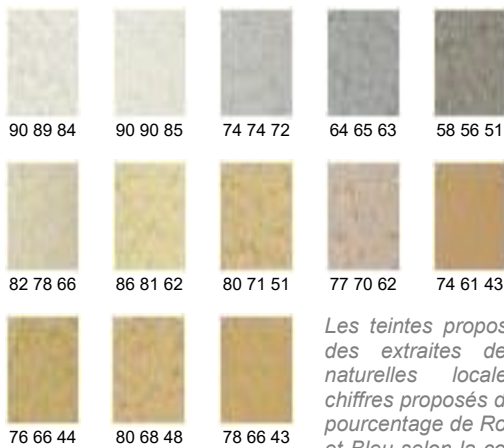


La pose verticale est obligatoire. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

Schéma opposable



Les teintes proposées sont des extraits de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.

5.10 Éléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ;
- En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs devront être encastrés à la façade et être cachés par une grille ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les garde corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries ou noires.

5.11 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1m ;
- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m le long des voies à grandes circulations ou lorsque la clôture permet de fermer un espace inférieur à 15m entre deux maisons d'habitation implantées à l'alignement.
- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m sur les limites séparatives sous réserve d'une longueur maximale de 10m par limite séparative.

Règle de composition :

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages seront de couleur verte, grise ou noire.

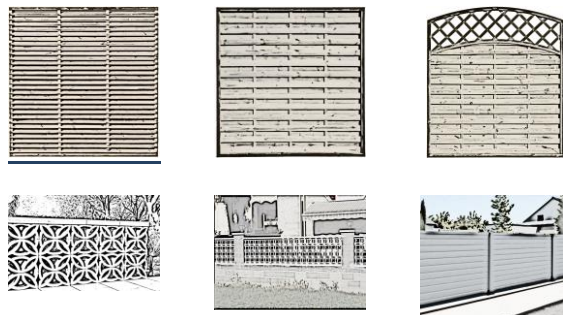
Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique

Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

Schéma opposable



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.12 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture, tel le CAUE.

AU3A-6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

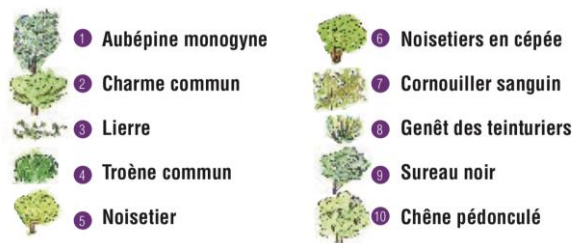
6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

6.2 Essences privilégiées

Les essences privilégiées sont celles contenues dans le document spécifique du Parc Naturel Régional reprises ci-dessous.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

AU3A-7 STATIONNEMENT

7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement :

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à vocation d'habitat.

7.2 Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant plus de 5 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée par tranche de deux lots ou logements réalisés. Un arbre devra être planté par tranche de deux stationnements réalisés.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

AU3A-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

AU3-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit pouvoir être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire dans les secteurs ou l'effacement des réseaux a été réalisé ou prévu. Si tel n'est pas le cas, la pose d'un fourreau permettant un raccordement ultérieur sera obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Récupération des eaux pluviales :

En application du code civil, il appartient à chaque propriétaire de collecter ses eaux pluviales ou de les drainer jusqu'à la voie publique. Ce même code prévoit des adaptations dans le cas de terrain en pente.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU3b

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

Le secteur AU3b correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité des zones contemporaines existantes.

Le règlement vise ici à :

- Greffer les quartiers nouveaux aux tissus urbains existants ;
- Assurer la continuité des réseaux et des aménagements ;
- Créer un tampon avec l'espace agricole.

U1
U1r
U2a
U2b
U3a
U3b
U4
U5
U6
U7
U8
AU1
AU2
AU3a
AU3b

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Autorisé
Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Soumis à limitation d'usage
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	Autorisé
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Soumis à limitation d'usage
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

AU3B-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire. La sous destination « entrepôt » est soumise à limitation d'usage listée à l'article AU3-2.

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service à l'exception de celles soumises à limitation d'usage listée à l'article AU3-2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour les sous destinations de « bureau ».

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

AU3B-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cas des constructions à usage d'entrepôt

La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 100m² d'emprise au sol ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

La construction à usage de commerce et activités de services est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 400m² de surface de vente. Les commerces de distribution alimentaire de proximité de type épicerie, boulangerie, primeur, boucherie et assimilés ne sont autorisés que dans les zones AU3 qui constituent des extensions des zones U1.

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

2.3 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI et applicables nonobstant les dispositions du présent règlement.

2.5 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document. Aucun projet ne pourra être accepté s'il ne respecte pas les densités minimales prescrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.

AU3B-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AU3B-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m.

Cas particuliers n°1

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faitage ou 3m à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

Cas particuliers n°2

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. En outre, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont prévu des secteurs d'implantation qui prévalent sur le présent règlement.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m ;
- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

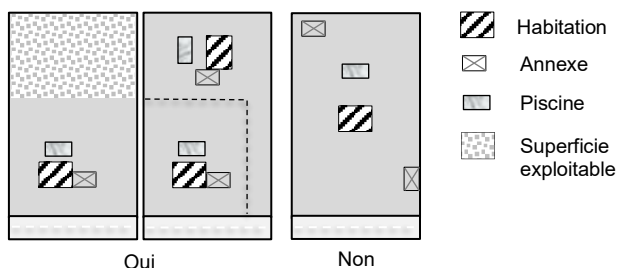
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

Règle de densités

Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des densités de projet définies ci-dessous, l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Schéma indicatif



Densités de projet

Les densités de projet par habitation sont ainsi définies :

- Labastide-Murat et Montfaucon : 1000m² ;
- Autres communes : 1600m².

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

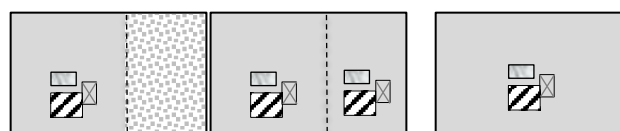
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexiste sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

Règle de densités

Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des densités de projet définies ci-dessous, l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière objet de la construction.

Schéma indicatif





Oui

Non

Densités de projet

Les densités de projet par habitation sont ainsi définies :

- Labastide-Murat et Montfaucon : 1000m² ;
- Autres communes : 1600m².

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

AU3B-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales, les carports, ainsi que les vérandas de moins de 20m² sont exemptés des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal.

5.5 Implantation et terrassement

Terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance à traiter :

- Dans les cas d'un dénivelé inférieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné ou gabion.

5.6 Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m² :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 35% minimum.
- La couverture devra avoir une teinte brune. Elle sera composée de 20 unités au m² au minimum.

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m² :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 35% minimum ;
- La couverture devra avoir une couleur identique à celle du volume principal.

Règles communes pour toutes les toitures :

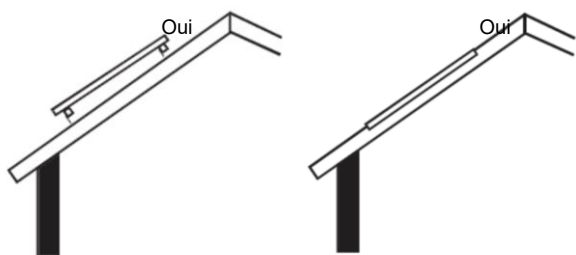
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être parallèles à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. La teinte des panneaux devra être sombre et l'ensemble des panneaux aura une forme rectangulaire ;
- Les chiens assis sont autorisés ;
- Les lucarnes et houteaux sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur gris anthracite ou reprendront la teinte des tuiles ;
- Les débords de toit, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative où ils ne sont pas autorisés ne pourront avoir une longueur supérieure à 50cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou reprendront les teintes des menuiseries ou des façades.

Cas d'exemption :

Les annexes de type abri de jardin sont exemptés des règles concernant les toitures sous réserve d'avoir une superficie inférieure à 10m² et d'être

installé à l'arrière des constructions, dans les parties les moins visibles depuis l'espace public.

Schéma opposable



La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.8 Ouvertures

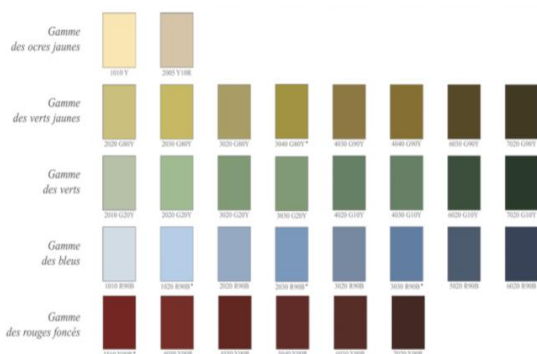
Forme :

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie.

Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons, rouge sang de bœuf, bleu charrette ainsi que celles inscrites dans la palette ci-dessous. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Schéma opposable



Les codes proposés sont issus de la classification Natural Color System dite NCS.

5.9 Façades

Traitement :

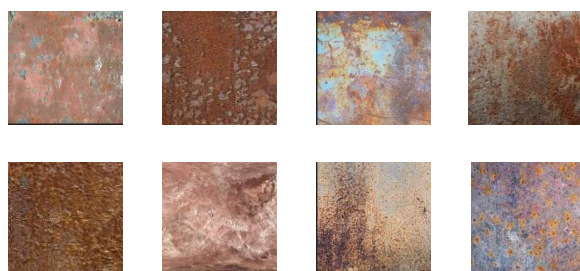
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- L'utilisation de brique foraine ne nécessite pas d'enduit dès lors qu'elle demeure réduite à un encadrement d'ouverture ou à l'habillage d'une cheminée ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou

en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

Teintes des façades d'aspect métallique :

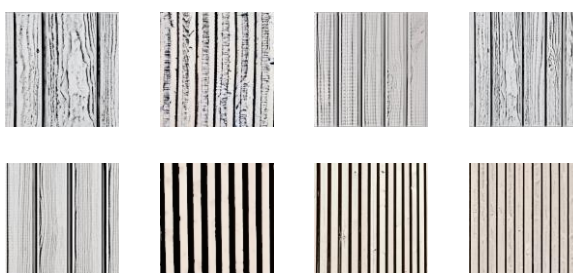
Schéma opposable



Les teintes naturelles vieilles du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma opposable

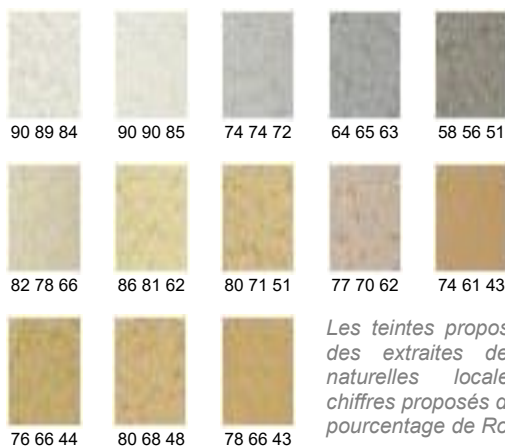


La pose verticale est obligatoire. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

Schéma opposable



Les teintes proposées sont des extraites de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert

5.10 Éléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ;
- En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs devront être encastrés à la façade et être cachés par une grille ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les garde corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries ou noires.

5.11 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1m ;
- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m le long des voies à grandes circulations ou lorsque la clôture permet de fermer un espace inférieur à 15m entre deux maisons d'habitation implantées à l'alignement.
- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m sur les limites séparatives sous réserve d'une longueur maximale de 10m par limite séparative.

Règle de composition :

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages seront de couleur verte, grise ou noire.

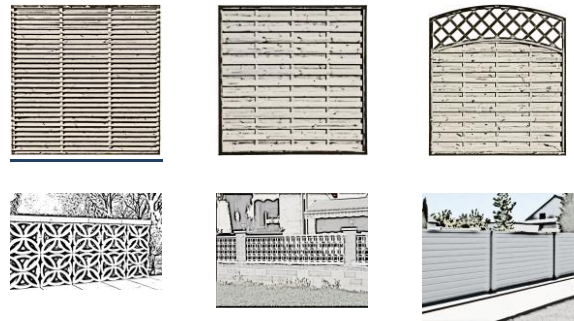
Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique

Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

Schéma opposable



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.13 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseil auprès d'un professionnel de l'architecture, tel le CAUE.

AU3B-6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

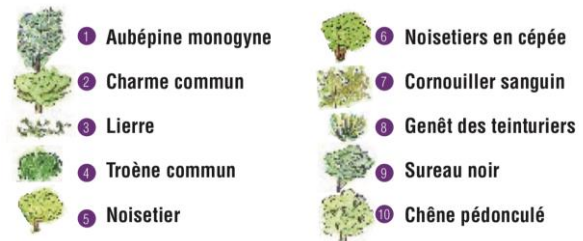
6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

6.2 Essences privilégiées

Les essences privilégiées sont celles contenues dans le document spécifique du Parc Naturel Régional reprises ci-dessous.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

AU3B-7 STATIONNEMENT

7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement :

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à vocation d'habitat.

7.2 Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant plus de 5 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée par tranche de deux lots ou logements réalisés. Un arbre devra être planté par tranche de deux stationnements réalisés.

AU3B-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

AU3B-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit pouvoir être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé ou prévu. Si tel n'est pas le cas, la pose d'un fourreau permettant un raccordement ultérieur sera obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Récupération des eaux pluviales :

En application du code civil, il appartient à chaque propriétaire de collecter ses eaux pluviales ou de les drainer jusqu'à la voie publique. Ce même code prévoit des adaptations dans le cas de terrain en pente.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif

d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU4

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

La zone AU4 correspond aux secteurs à urbaniser à vocation artisanale.

Le règlement vise ici à permettre l'implantation de bâtiments à vocation d'activité.

U1
U1r
U2a
U2b
U3a
U3b
U4
U5
U6
U7
U8
AU1
AU2
AU3a
AU3b
AU4

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Soumis à limitation d'usage
Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Autorisé
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Autorisé
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Autorisé
Entrepôt	Autorisé
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

AU4-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements admis. Les logements ne devront pas dépasser 90m² et être intégrés dans le bâtiment à usage d'activités ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service à l'exception des sous-destinations « artisanat et commerce de détail, commerces de gros et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire à vocation industrielle, uniquement pour la sous destination « centre de congrès et d'exposition ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements admis. Les logements ne devront pas dépasser 90m² et être intégrés dans le bâtiment à usage d'activités ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail, commerces de gros et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
- Les autres activités du secteur secondaire à l'exception de la sous destination « centre de congrès et d'exposition » ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

AU4-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

2.3 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI et applicables nonobstant les dispositions du présent règlement.

2.4 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document. Aucun projet ne pourra être accepté s'il ne respecte pas les densités minimales prescrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.

AU4-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AU4-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble inscrit sur la parcelle mitoyenne le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat. **Cas particuliers**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m ;
- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

AU4-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales, les carports, ainsi que les vérandas de moins de 20m² sont exemptés des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal sous réserve de leurs compatibilités avec les règles définis aux points suivants.

5.5 Façades

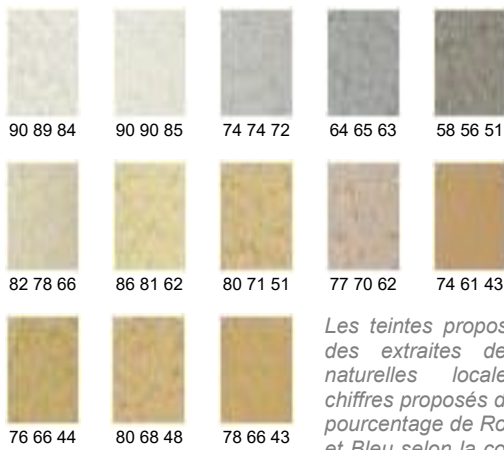
Traitement :

- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou de la réalisation de façades métalliques ou bois, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

Schéma opposable



Les teintes proposées sont des extraites de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.

5.5 Locaux techniques et aires de stockage

Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale et/ou à minima être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

5.6 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1m ;
- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m le long des voies à grandes circulations ;

Règle de composition :

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages seront de couleurs vertes, grises ou noires.

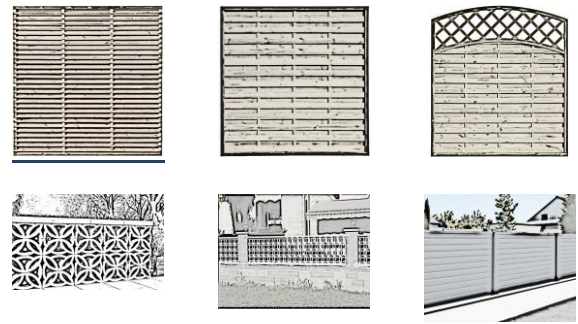
Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique

Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

Schéma opposable



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.7 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture, tel le CAUE.

AU4-6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

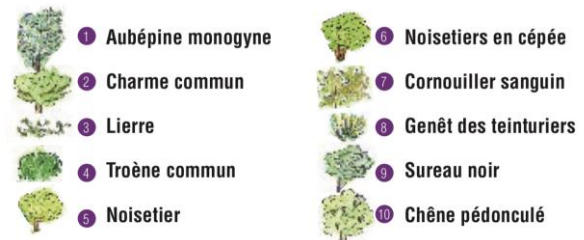
6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

6.2 Essences privilégiées

Les essences privilégiées sont celles contenues dans le document spécifique du Parc Naturel Régional reprises ci-dessous.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

AU4-7 STATIONNEMENT

Pour la construction neuve à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- De 25m² de surface de vente ;
- De 40m² de surface de bureau ;
- De 60m² de surface à usage industriel.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

AU4-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

AU4-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit pouvoir être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé ou prévu. Si tel n'est pas le cas, la pose d'un fourreau permettant un raccordement ultérieur sera obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Récupération des eaux pluviales :

En application du code civil, il appartient à chaque propriétaire de collecter ses eaux pluviales ou de les drainer jusqu'à la voie publique. Ce même code prévoit des adaptations dans le cas de terrain en pente.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU5

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

La zone AU5 correspond aux secteurs à urbaniser à vocation touristique où peut être organisé un hébergement.

Le règlement vise ici à permettre la poursuite de cette activité.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Soumis à limitation d'usage
Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Soumis à limitation d'usage
Restauration	Soumis à limitation d'usage
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Soumis à limitation d'usage
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

U1
U1r
U2a
U2b
U3a
U3b
U4
U5
U6
U7
U8
AU1
AU2
AU3a
AU3b
AU4
AU5

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

AU5-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service sauf ceux nécessaires à l'activité touristique ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions nécessaires à l'activité touristique ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Il faut entendre notamment :

- La maison d'habitation lorsqu'elle est nécessaire à l'activité touristique ;
- Les constructions annexes tels piscines, tennis, boulodrome ou encore sanitaires, locaux techniques...

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

AU5-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

2.3 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI et applicables nonobstant les dispositions du présent règlement.

2.4 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document. Aucun projet ne pourra être accepté s'il ne respecte pas les densités minimales prescrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.

AU5-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AU5-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m.

Cas particuliers

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m ;
- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

AU5-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des

monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales, les carports, ainsi que les vérandas de moins de 20m² sont exemptés des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

Les projets innovants et écotouristiques peuvent être exemptés des règles ci-dessous.

5.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal sous réserve de leurs compatibilités avec les règles définies aux points suivants.

5.5 Façades

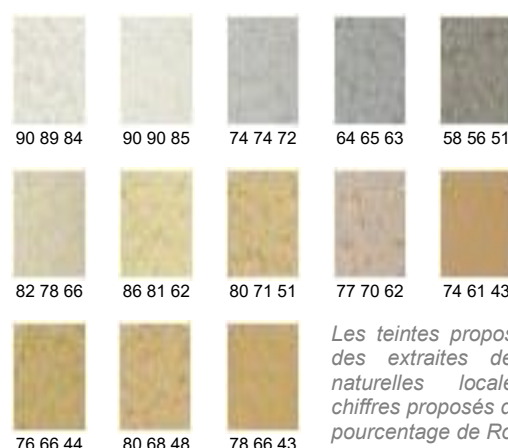
Traitement :

- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

Schéma opposable



Les teintes proposées sont des extraits de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.

5.5 Locaux techniques et aires de stockage

Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale et/ou à minima être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

5.6 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1m ;
- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m le long des voies à grandes circulations ;

Règle de composition :

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages seront de couleurs vertes, grises ou noires.

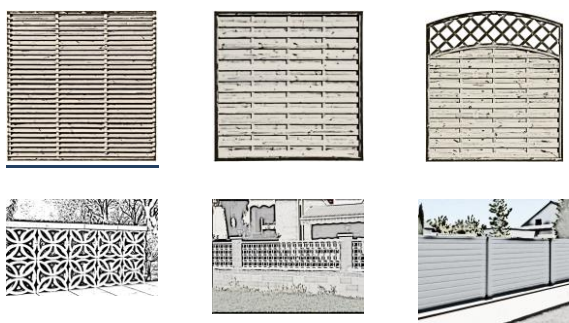
Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique

Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

Schéma opposable



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.7 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseil auprès d'un professionnel de l'architecture, tel le CAUE.

AU5-6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

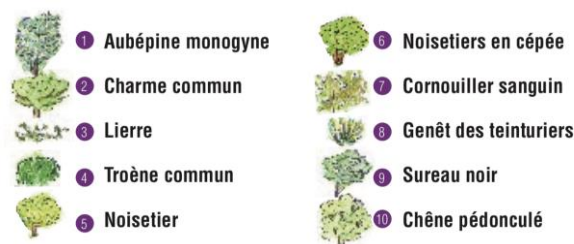
6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

6.2 Essences privilégiées

Les essences privilégiées sont celles contenues dans le document spécifique du Parc Naturel Régional reprises ci-dessous.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

AU5-7 STATIONNEMENT

Non réglementé.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

AU5-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

AU5-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit pouvoir être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé ou prévu. Si tel n'est pas le cas, la pose d'un fourreau permettant un raccordement ultérieur sera obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Récupération des eaux pluviales :

En application du code civil, il appartient à chaque propriétaire de collecter ses eaux pluviales ou de les drainer jusqu'à la voie publique. Ce même code prévoit des adaptations dans le cas de terrain en pente.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU6

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

La zone AU6a correspond aux secteurs à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif.

Le règlement vise ici à faciliter l'implantation de ces équipements.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Interdit
Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

U1
U1r
U2a
U2b
U3a
U3b
U4
U5
U6
U7
U8
AU1
AU2
AU3a
AU3b
AU4
AU5
AU6

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

AU6-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.
-

Les destinations de construction autorisées sont les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

AU6-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

2.3 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

AU6-3 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

AU6-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit pouvoir être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé ou prévu. Si tel n'est pas le cas, la pose d'un fourreau permettant un raccordement ultérieur sera obligatoire.

4.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

4.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU1

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

La zone 2AU1 correspond aux secteurs fermés à l'urbanisation, qui se situent dans le prolongement des centres anciens, et qui sont destinés à l'accueil de constructions et installations à vocation d'habitat et d'équipement. L'ouverture de la zone est soumise à une procédure d'évolution du PLUI.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Interdit
Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

U1
U1r
U2a
U2b
U3a
U3b
U4
U5
U6
U7
U8
AU1
AU2
AU3a
AU3b
AU4
AU5
AU6
2AU1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

2AU1-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;

Les destinations de constructions autorisées sont les équipements d'intérêt collectif et services publics.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non réglementé

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU2

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

La zone 2AU2 correspond aux secteurs fermés à l'urbanisation, qui se situent dans le prolongement des hameaux anciens, et qui sont destinés à l'accueil de constructions et installations à vocation d'habitat et d'équipement. L'ouverture de la zone est soumise à une procédure d'évolution du PLUI.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Interdit
Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

U1
U1r
U2a
U2b
U3a
U3b
U4
U5
U6
U7
U8
AU1
AU2
AU3a
AU3b
AU4
AU5
AU6
2AU1
2AU2

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

2AU2-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;

Les destinations de constructions autorisées sont les équipements d'intérêt collectif et services publics.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU3

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

La zone 2AU3 correspond aux secteurs fermés à l'urbanisation, qui se situent dans le prolongement des zones d'habitat plus contemporaines, et qui sont destinés à l'accueil de constructions et installations à vocation d'habitat et d'équipement. L'ouverture de la zone est soumise à une procédure d'évolution du PLUI.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Interdit
Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

U1
U1r
U2a
U2b
U3a
U3b
U4
U5
U6
U7
U8
AU1
AU2
AU3a
AU3b
AU4
AU5
AU6
2AU1
2AU2
2AU3

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

2AU3-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;

Les destinations de constructions autorisées sont les équipements d'intérêt collectif et services publics.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU5

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

La zone 2AU5 correspond aux secteurs fermés à l'urbanisation destinées à recevoir des activités touristiques. L'ouverture de la zone est soumise à une procédure d'évolution du PLUI.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Interdit
Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

U1
U1r
U2a
U2b
U3a
U3b
U4
U5
U6
U7
U8
AU1
AU2
AU3a
AU3b
AU4
AU5
AU6
2AU1
2AU2
2AU3
2AU5

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

2AU5-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;

Les destinations de constructions autorisées sont les équipements d'intérêt collectif et services publics.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A1

Comme le définit l'article R151-22 du code de l'urbanisme, la zone A ou agricole délimite les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A1 est destinée à être exploitée pour les besoins de l'activité agricole et à recevoir les constructions qui y sont nécessaires.

Le règlement vise ici à :

- Protéger l'espace agricole ;
- Permettre l'évolution du bâti existant ;
- Faciliter la mise en œuvre des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Autorisé
Exploitation forestière	Autorisé
Habitation	
Logement	Soumis à limitation d'usage
Hébergement	Soumis à limitation d'usage
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Soumis à limitation d'usage
Restauration	Soumis à limitation d'usage
Commerce de gros	Soumis à limitation d'usage
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Soumis à limitation d'usage
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Interdit
Équipements sportifs	Interdit
Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

U1
U1r
U2a
U2b
U3a
U3b
U4
U5
U6
U7
U8
AU1
AU2
AU3a
AU3b
AU4
AU5
AU6
2AU1
2AU2
2AU3
2AU5
A1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

A1-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service-;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions et installations liées à la production d'énergie photovoltaïque au sol.

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière y compris les CUMA et autres coopératives agricoles ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Il faut ici entendre par locaux accessoires l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité agricole et notamment :

- La maison d'habitation de l'exploitant dès lors que la présence sur site est justifiée par les besoins de l'exploitation agricole ;
- Les constructions nécessaires à la transformation agricole dès lors que les matières transformées proviennent majoritairement de la production de l'exploitant ;
- Les constructions nécessaires à la commercialisation des biens produits et/ou transformés sur l'exploitation.

A1-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

Édification de clôture

Toute édification de clôture destinée à clore une maison d'habitation est soumise à déclaration préalable.

2.2 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

2.3 Extension des constructions

L'ensemble des extensions d'une construction à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLUI ne devra pas dépasser 50% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUI.

2.4 Annexes d'habitation

L'ensemble des annexes d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLUI ne devra pas dépasser 100m² de surface au sol. Les piscines et terrasses ne sont pas incluses dans ce seuil de surface.

2.5 Changement de destination

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. Cette appréciation est donnée par la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. L'aménagement des réseaux reste à charge du pétitionnaire.

2.5 Éléments et secteurs de paysage protégés

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture, tel le CAUE.

A1-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A1-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas excéder 10 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Cette hauteur est portée à 15m dans le cas de la construction d'un silo. La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Cas particuliers

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour respecter les préconisations du Conseil départemental le long des routes départementales ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions autorisées devront être distantes d'un minimum de 6m ou être accolées.

Au moins un point d'une annexe d'habitation doit être réalisé dans un rayon de 25m à partir d'un point de la construction principale à usage d'habitation affairant à cette annexe. Cette distance peut être agrandie :

- Lorsque la topologie de la parcelle ne permet pas une implantation proche tel une parcelle desservie par un chemin d'accès ;
- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation proche tel un dénivelé supérieur à 20% ;

A1-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales, les carports, ainsi que les vérandas de moins de 20m² sont exemptés des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.4 Extensions – Annexes – Rénovations relatives à une habitation

Les extensions, annexes ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal sous réserve de leurs compatibilités avec les règles définies aux points suivants.

Cas des constructions à destination d'habitation

5.5 Implantation et terrassement

Terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de

"motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance à traiter :

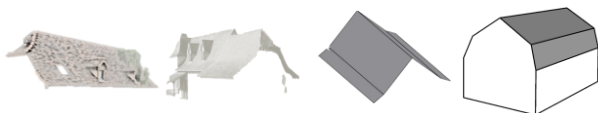
- Dans les cas d'un dénivelé inférieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné ou gabion

5.6 Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m² :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 120% minimum. Cette mesure peut être adaptée dans le cas de réalisation de toiture à la Mansart ou à coyaux. Aussi, lorsque la toiture est réalisée dans la continuité de la toiture d'une maison mitoyenne, la pente de toit de cette dernière pourra être reprise pour assurer la continuité ;
- La couverture devra avoir un aspect plat et une teinte brune. Elle sera composée de 20 unités au m² au minimum.

Schéma indicatif



Pente de toit > 50° - Toiture à Coyau – Toiture à la Mansart

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m² :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 35% minimum ;
- La couverture devra avoir une couleur identique à celle du volume principal.

Règles communes pour toutes les toitures :

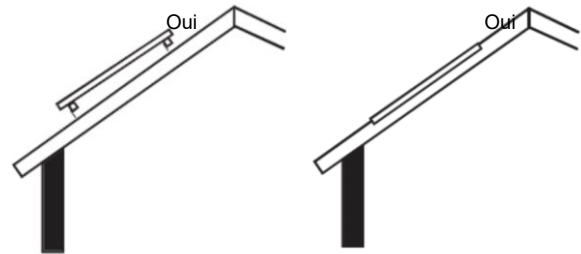
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être parallèles à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. La teinte des panneaux devra être sombre et l'ensemble des panneaux aura une forme rectangulaire ;
- Les chiens assis sont autorisés ;
- Les lucarnes et houteaux sont autorisés sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur gris anthracite ou reprendront la teinte des tuiles ;
- Les débords de toit, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative où ils ne sont pas autorisés ne pourront avoir une longueur supérieure à 50cm, hors gouttière ;

- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou reprendront les teintes des menuiseries ou des façades.

Cas d'exemption :

Les annexes de type abri de jardin sont exemptés des règles concernant les toitures sous réserve d'avoir une superficie inférieure à 10m² et d'être installé à l'arrière des constructions, dans les parties les moins visibles depuis l'espace public.

Schéma opposable



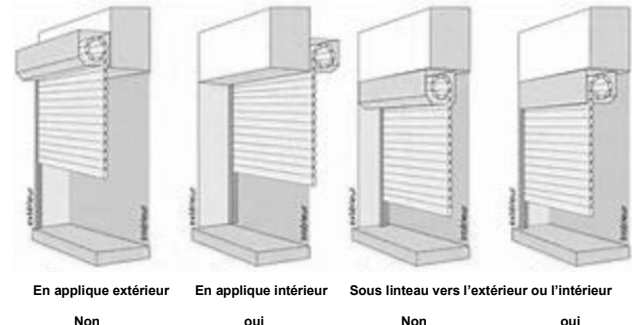
La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.7 Ouvertures

Forme :

- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, la pose en applique extérieur est interdite.

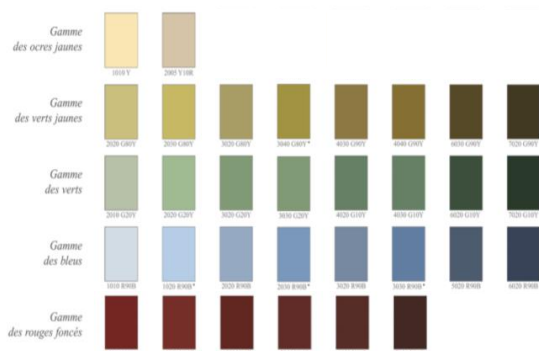
Schéma indicatif



Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons, rouge sang de bœuf, bleue charrette ainsi que celles inscrites dans la palette ci-dessous. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Schéma opposable



Les codes proposés sont issus de la classification Natural Color System dite NCS.

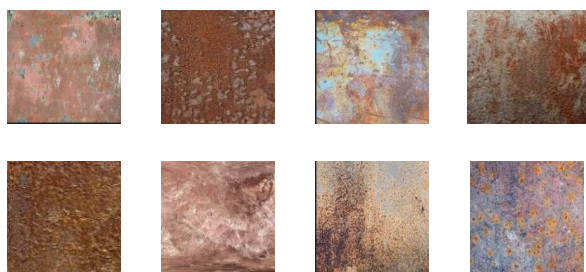
5.8 Façades

Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- L'utilisation de brique foraine ne nécessite pas d'enduit dès lors qu'elle demeure réduite à un encadrement d'ouverture ou à l'habillage d'une cheminée ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

Teintes des façades d'aspect métallique :

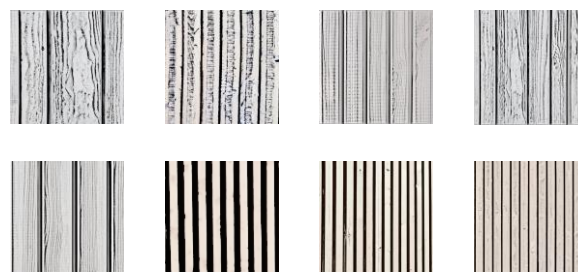
Schéma opposable



Les teintes naturelles vieilles du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma opposable

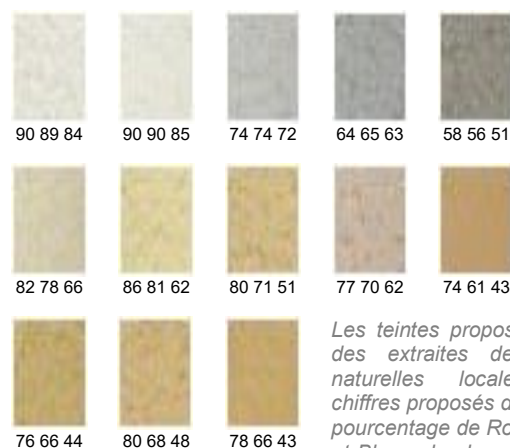


La pose verticale est obligatoire. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

Schéma opposable



Les teintes proposées sont des extraites de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.

5.9 Éléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries ou noires.

5.10 Clôtures

Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées.

5.11 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée

dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture, tel le CAUE.

Cas des constructions à destination agricole

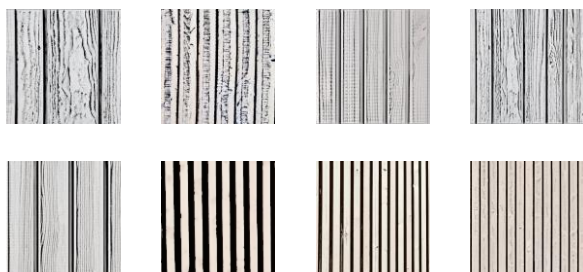
5.12 Façades

Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
- Les façades d'aspect métallique sont autorisées sous réserve d'avoir une teinte sombre ;
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif



La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

Schéma opposable



Les teintes proposées sont des extraits de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.

5.13 Clôtures :

Seuls les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites séparatives. En limite avec l'espace public, les dispositions ci-dessous s'appliquent :

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1m ;
- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m le long des voies à grandes circulations.

Règle de composition :

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages seront de couleur verte, grise ou noire.

Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique

5.14 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture, tel le CAUE.

A1-6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

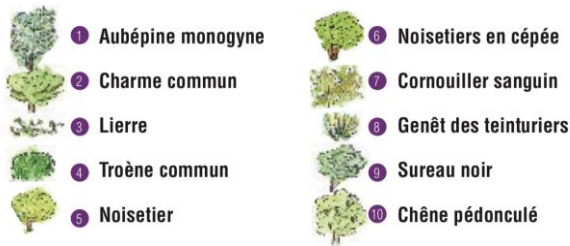
6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

6.2 Essences privilégiées

Les essences privilégiées sont celles contenues dans le document spécifique du Parc Naturel Régional reprises ci-dessous.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

A1-7 STATIONNEMENT

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

A1-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

A1-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit pouvoir être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé ou prévu. Si tel n'est pas le cas, la pose d'un fourreau permettant un raccordement ultérieur sera obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est

techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A2

Comme le définit l'article R151-22 du code de l'urbanisme, la zone A ou agricole délimite les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A2 est destinée à être exploitée pour les besoins de l'activité agricole mais est protégée pour des motifs environnementaux.

Le règlement vise ici à :

- Protéger l'espace agricole ;
- Permettre l'évolution du bâti existant ;
- Faciliter la mise en œuvre des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Interdit
Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Interdit
Équipements sportifs	Interdit
Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

U1
U1r
U2a
U2b
U3a
U3b
U4
U5
U6
U7
U8
AU1
AU2
AU3a
AU3b
AU4
AU5
AU6
2AU1
2AU2
2AU3
2AU5
A1
A2

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

A2-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions et installations liées à la production d'énergie (photovoltaïque au sol, éoliennes, méthaniseurs...).

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

A2-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Édification de clôture

Toute édification de clôture destinée à clore une maison d'habitation est soumise à déclaration préalable.

2.2 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

A2-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

A2-4 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

A2-5 DESSERTE PAR LES RESEAUX

5.1 Eau potable

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

5.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit pouvoir être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé ou prévu. Si tel n'est pas le cas, la pose d'un fourreau permettant un raccordement ultérieur sera obligatoire.

5.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

5.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A3

Comme le définit l'article R151-22 du code de l'urbanisme, la zone A ou agricole délimite les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le secteur A3 correspond à des Secteurs de Tailles Et Capacités Limitées (STECAL) sur lesquelles la construction à usage d'habitation ou artisanale et commerciale est exceptionnellement autorisée.

Le règlement vise ici à finaliser :

- Finaliser des constructions ;
- Finaliser des enveloppes urbaines ;
- Autoriser le développement économique.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Autorisé
Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Autorisé
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Interdit
Équipements sportifs	Interdit
Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Autorisé
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

U1

U1r

U2a

U2b

U3a

U3b

U4

U5

U6

U7

U8

AU1

AU2

AU3a

AU3b

AU4

AU5

AU6

2AU1

2AU2

2AU3

2AU5

A1

A2

A3

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

A3-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour les sous destinations « commerce de gros », « hébergement hôtelier et touristique » et « cinéma » ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous destinations « Industrie et Centre de congrès et d'exposition » ;
- Les constructions et installations liées à la production d'énergie (photovoltaïque au sol, éoliennes, méthaniseurs...).

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service à l'exception des sous destinations « commerce de gros », « hébergement hôtelier et touristique » et « cinéma » ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire à l'exception des sous destinations « Industrie et Centre de congrès et d'exposition ».
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

A3-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

A3-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A3-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10m pour un entrepôt et 7m pour une habitation.

Cas particuliers n°1

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faitage ou 3m à l'acrotère.

Cas particuliers n°2

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

4.5 Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions à usage touristique est limitée à 500m² ;
- L'emprise au sol des constructions à usage artisanal est limitée à 200m².

A3-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables

ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales, les carports, ainsi que les vérandas de moins de 20m² sont exemptés des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal sous réserve de leurs compatibilités avec les règles définies aux points suivants.

5.5 Implantation et terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance à traiter :

- Dans le cas d'un dénivelé inférieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné ou gabion.

5.6 Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m² :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 120% minimum. Cette mesure peut être adaptée dans le cas de réalisation de toiture

à la Mansart ou à coyaux. Aussi, lorsque la toiture est réalisée dans la continuité de la toiture d'une maison mitoyenne, la pente de toit de cette dernière pourra être reprise pour assurer la continuité ;

- La couverture devra avoir un aspect plat et une teinte brune. Elle sera composée de 20 unités au m² au minimum.

Schéma indicatif



Pente de toit > 50° - Toiture à Coyaou – Toiture à la Mansart

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m² :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 35% minimum ;
- La couverture devra avoir une couleur identique à celle du volume principal.

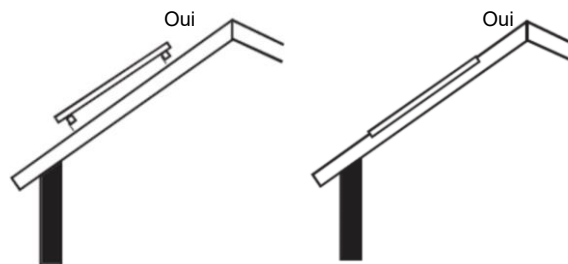
Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être parallèles à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. La teinte des panneaux devra être sombre et l'ensemble des panneaux aura une forme rectangulaire ;
- Les chiens assis sont autorisés ;
- Les lucarnes et houteaux sont autorisés sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur gris anthracite ou reprendront la teinte des tuiles ;
- Les débords de toit, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative où ils ne sont pas autorisés ne pourront avoir une longueur supérieure à 50cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou reprendront les teintes des menuiseries ou des façades.

Cas d'exemption :

Les annexes de type abri de jardin sont exemptés des règles concernant les toitures sous réserve d'avoir une superficie inférieure à 10m² et d'être installé à l'arrière des constructions, dans les parties les moins visibles depuis l'espace public.

Schéma opposable



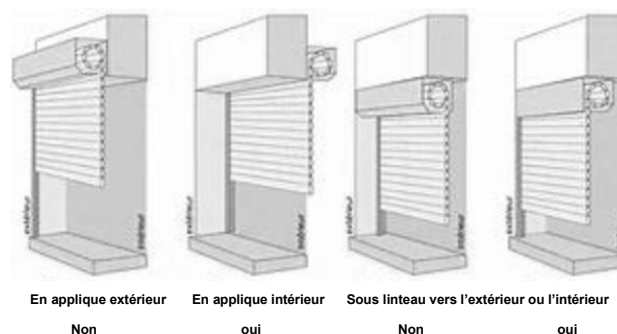
La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.7 Ouvertures

Forme :

- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, la pose en applique extérieur est interdite.

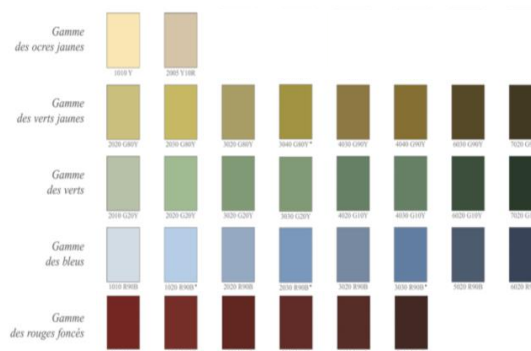
Schéma indicatif



Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons, rouge sang de bœuf, bleue charrette ainsi que celles inscrites dans la palette ci-dessous. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Schéma opposable



Les codes proposés sont issus de la classification Natural Color System dite NCS.

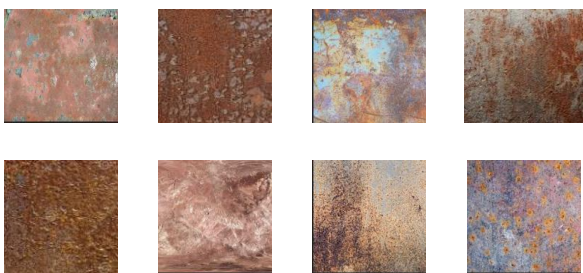
5.8 Façades

Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- L'utilisation de brique foraine ne nécessite pas d'enduit dès lors qu'elle demeure réduite à un encadrement d'ouverture ou à l'habillage d'une cheminée ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

Teintes des façades d'aspect métallique :

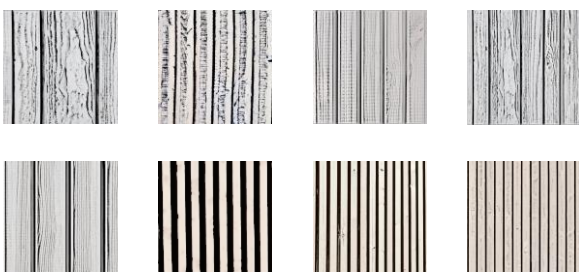
Schéma opposable



Les teintes naturelles vieilles du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma opposable



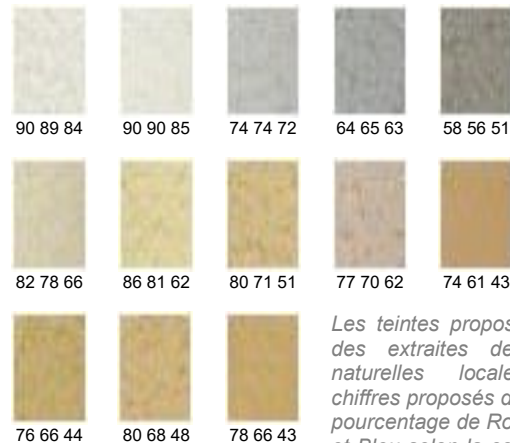
La pose verticale est obligatoire. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus

claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

Schéma opposable



Les teintes proposées sont des extraits de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.

5.9 Éléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries ou noires.

5.10 Clôtures

Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées.

5.11 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseil auprès d'un professionnel de l'architecture, tel le CAUE.

A3-6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

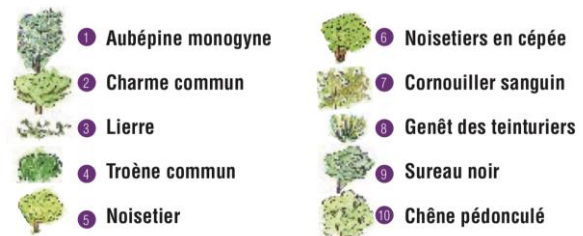
6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 50% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

6.2 Essences privilégiées

Les essences privilégiées sont celles contenues dans le document spécifique du Parc Naturel Régional reprises ci-dessous.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

A3-7 STATIONNEMENT

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

A3-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

A3-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit pouvoir être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé ou prévu. Si tel n'est pas le cas, la pose d'un fourreau permettant un raccordement ultérieur sera obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Récupération des eaux pluviales :

Pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres devra être réalisé.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N1

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le règlement vise ici à :

- Protéger l'espace naturel ;
- Permettre l'évolution du bâti existant ;
- Faciliter la mise en œuvre des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Autorisé
Habitation	
Logement	Interdit
Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Interdit
Équipements sportifs	Interdit
Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

U1
U1r
U2a
U2b
U3a
U3b
U4
U5
U6
U7
U8
AU1
AU2
AU3a
AU3b
AU4
AU5
AU6
2AU1
2AU2
2AU3
2AU5
A1
A2
A3
N1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

N1-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière uniquement pour la sous destination « exploitation agricole » ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions et installations liées à la production d'énergie (photovoltaïque au sol, éoliennes, méthaniseurs...).

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière uniquement pour la sous-destination « exploitation forestière » ;
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

N1-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

Édification de clôture

Toute édification de clôture destinée à clore une maison d'habitation est soumise à déclaration préalable.

2.2 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

2.3 Extension des constructions

L'ensemble des extensions d'une construction à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLUI ne devra pas dépasser 50% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUI.

2.4 Annexes d'habitation

L'ensemble des annexes d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLUI ne devra pas dépasser 100m² de surface au sol. Les piscines et terrasses ne sont pas incluses dans ce seuil de surface.

2.5 Changement de destination

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que

ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. Cette appréciation est donnée par la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. L'aménagement des réseaux reste à charge du pétitionnaire.

2.5 Éléments et secteurs de paysage protégés

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseil auprès d'un professionnel de l'architecture, tel le CAUE.

N1-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N1-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Cas particuliers

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour respecter les préconisations du Conseil départemental le long des routes départementales ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions autorisées devront être distantes d'un minimum de 6m ou être accolées.

Au moins un point d'une annexe d'habitation doit être réalisé dans un rayon de 25m à partir d'un point de la construction principale à usage d'habitation affairant à cette annexe. Cette distance peut être agrandie :

- Lorsque la topologie de la parcelle ne permet pas une implantation proche tel une parcelle desservie par un chemin d'accès ;
- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation proche tel un dénivelé supérieur à 20% ;

N1-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la

bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales, les carports, ainsi que les vérandas de moins de 20m² sont exemptés des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.4 Extensions – Annexes – Rénovations relatives à une habitation

Les extensions, annexes ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal sous réserve de leurs compatibilités avec les règles définies aux points suivants.

5.5 Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m² :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 120% minimum. Cette mesure peut être adaptée dans le cas de réalisation de toiture à la Mansart ou à coyaux. Aussi, lorsque la toiture est réalisée dans la continuité de la toiture d'une maison mitoyenne, la pente de toit de cette dernière pourra être reprise pour assurer la continuité ;
- La couverture devra avoir un aspect plat et une teinte brune. Elle sera composée de 20 unités au m² au minimum.

Schéma indicatif



Pente de toit > 50° - Toiture à Coyau – Toiture à la Mansart

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m² :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 35% minimum ;
- La couverture devra avoir une couleur identique à celle du volume principal.

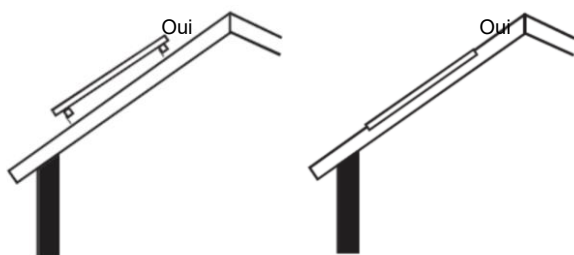
Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être parallèles à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. La teinte des panneaux devra être sombre et l'ensemble des panneaux aura une forme rectangulaire ;
- Les chiens assis sont autorisés ;
- Les lucarnes et houteaux sont autorisés sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur gris anthracite ou reprendront la teinte des tuiles ;
- Les débords de toit, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative où ils ne sont pas autorisés ne pourront avoir une longueur supérieure à 50cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou reprendront les teintes des menuiseries ou des façades.

Cas d'exemption :

Les annexes de type abri de jardin sont exemptés des règles concernant les toitures sous réserve d'avoir une superficie inférieure à 10m² et d'être installé à l'arrière des constructions, dans les parties les moins visibles depuis l'espace public.

Schéma opposable



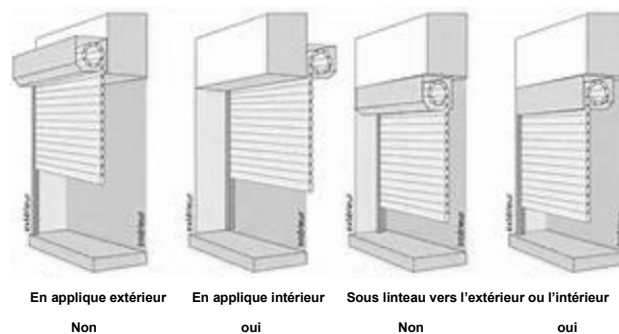
La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.7 Ouvertures

Forme :

- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, la pose en applique extérieure est interdite.

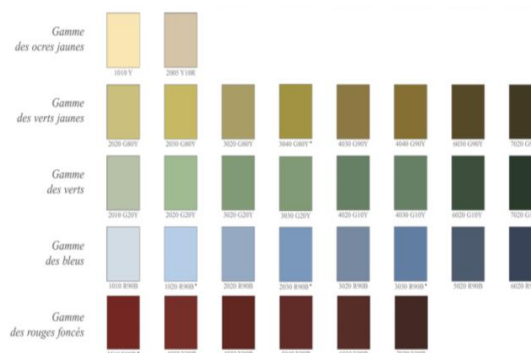
Schéma indicatif



Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons, rouge sang de bœuf, bleue charrette ainsi que celles inscrites dans la palette ci-dessous. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Schéma opposable



Les codes proposés sont issus de la classification Natural Color System dite NCS.

5.8 Façades

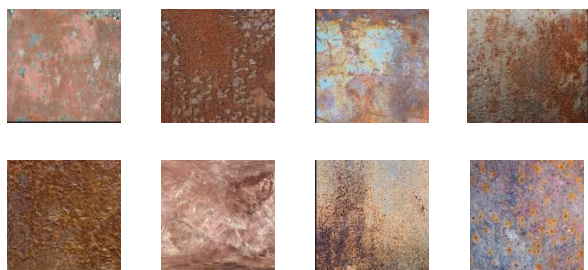
Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- L'utilisation de brique foraine ne nécessite pas d'enduit dès lors qu'elle demeure réduite à un encadrement d'ouverture ou à l'habillage d'une cheminée ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

Teintes des façades d'aspect métallique :

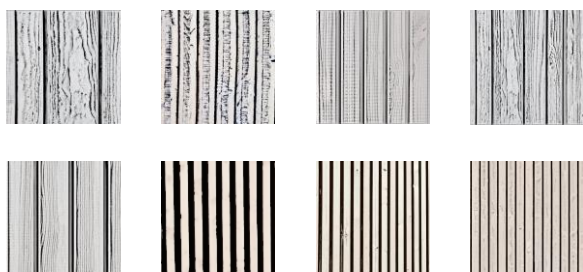
Schéma opposable



Les teintes naturelles vieilles du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma opposable

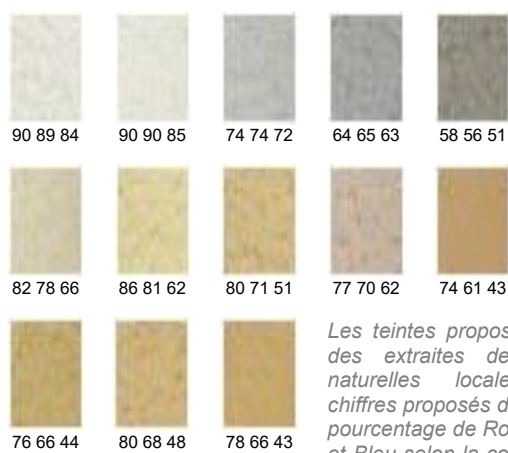


La pose verticale est obligatoire. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

Schéma opposable



Les teintes proposées sont des extraites de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.

5.9 Éléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ;

- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries ou noires.

5.10 Clôtures

Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées.

5.11 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture, tel le CAUE.

N1-6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

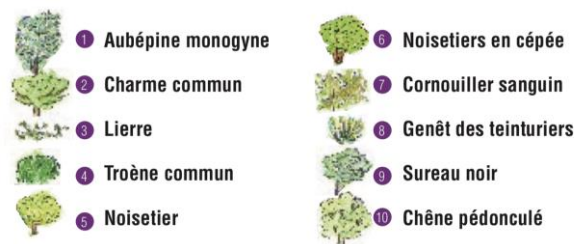
6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

6.2 Essences privilégiées

Les essences privilégiées sont celles contenues dans le document spécifique du Parc Naturel Régional reprises ci-dessous.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

N1-7 STATIONNEMENT

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

N1-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

N1-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit pouvoir être

raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit pouvoir être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé ou prévu. Si tel n'est pas le cas, la pose d'un fourreau permettant un raccordement ultérieur sera obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N2A

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le secteur N2a correspond aux jardins à préserver.

Le règlement vise ici à :

- Protéger l'espace naturel ;
- Permettre l'évolution du bâti existant ;
- Faciliter la mise en œuvre des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Interdit
Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Interdit
Équipements sportifs	Interdit
Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

U1
U1r
U2a
U2b
U3a
U3b
U4
U5
U6
U7
U8
AU1
AU2
AU3a
AU3b
AU4
AU5
AU6
2AU1
2AU2
2AU3
2AU5
A1
A2
A3
N1
N2a

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

N2A-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions et installations liées à la production d'énergie (photovoltaïque au sol, éoliennes, méthaniseurs...).

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les annexes et extensions des constructions existantes inscrites sur la même unité foncière ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

N2A-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

Édification de clôture

Toute édification de clôture destinée à clore une maison d'habitation est soumise à déclaration préalable.

2.2 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

2.3 Extension des constructions

L'ensemble des extensions d'une construction à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLUI ne devra pas dépasser 50% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUI.

2.4 Annexes d'habitation

L'ensemble des annexes d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLUI ne devra pas dépasser 100m² de surface au sol. Les piscines et terrasses ne sont pas incluses dans ce seuil de surface.

2.5 Éléments et secteurs de paysage protégés

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement

recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture, tel le CAUE.

N2A-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N2A-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Cas particuliers

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour respecter les préconisations du Conseil départemental le long des routes départementales ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions autorisées devront être distantes d'un minimum de 6m ou être accolées.

Au moins un point d'une annexe d'habitation doit être réalisé dans un rayon de 25m à partir d'un point de la construction principale à usage d'habitation affaissant à cette annexe. Cette distance peut être agrandie :

- Lorsque la topologie de la parcelle ne permet pas une implantation proche tel une parcelle desservie par un chemin d'accès ;
- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation proche tel un dénivelé supérieur à 20% ;

N2A-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales, les carports, ainsi que les vérandas de moins de 20m² sont exemptés des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.4 Extensions – Annexes – Rénovations relatives à une habitation

Les extensions, annexes ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal sous réserve de leurs compatibilités avec les règles définies aux points suivants.

5.5 Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m² :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 120% minimum. Cette mesure peut être adaptée dans le cas de réalisation de toiture à la Mansart ou à coyaux. Aussi, lorsque la toiture est réalisée dans la continuité de la toiture d'une maison mitoyenne, la pente de toit de cette dernière pourra être reprise pour assurer la continuité ;
- La couverture devra avoir un aspect plat et une teinte brune. Elle sera composée de 20 unités au m² au minimum.

Schéma indicatif



Pente de toit > 50° - Toiture à Coyau – Toiture à la Mansart

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m² :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 35% minimum ;
- La couverture devra avoir une couleur identique à celle du volume principal.

Règles communes pour toutes les toitures :

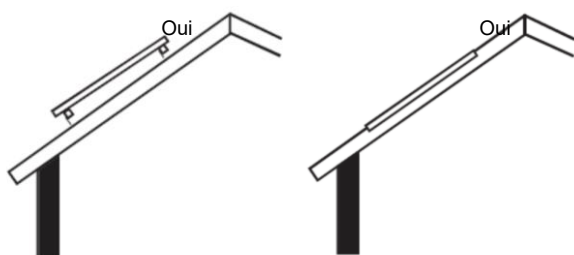
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être parallèles à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. La teinte des panneaux devra être sombre et l'ensemble des panneaux aura une forme rectangulaire ;
- Les chiens assis sont autorisés ;
- Les lucarnes et houteaux sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur ;

- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur gris anthracite ou reprendront la teinte des tuiles ;
- Les débords de toit, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative où ils ne sont pas autorisés ne pourront avoir une longueur supérieure à 50cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou reprendront les teintes des menuiseries ou des façades.

Cas d'exemption :

Les annexes de type abri de jardin sont exemptés des règles concernant les toitures sous réserve d'avoir une superficie inférieure à 10m² et d'être installé à l'arrière des constructions, dans les parties les moins visibles depuis l'espace public.

Schéma opposable



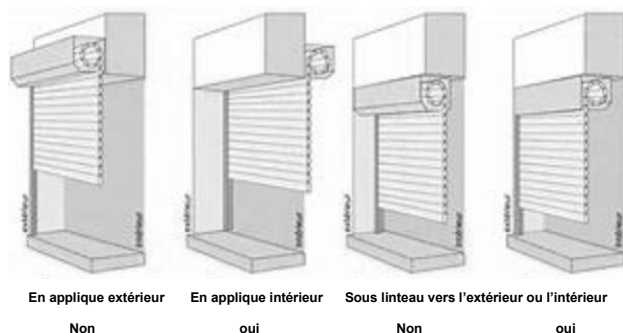
La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.7 Ouvertures

Forme :

- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, la pose en applique extérieure est interdite.

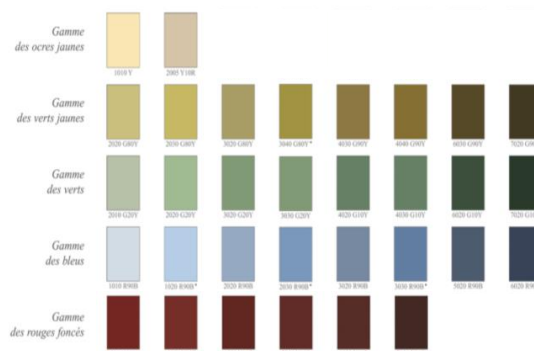
Schéma indicatif



Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons, rouge sang de bœuf, bleue charrette ainsi que celles inscrites dans la palette ci-dessous. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Schéma opposable



Les codes proposés sont issus de la classification Natural Color System dite NCS.

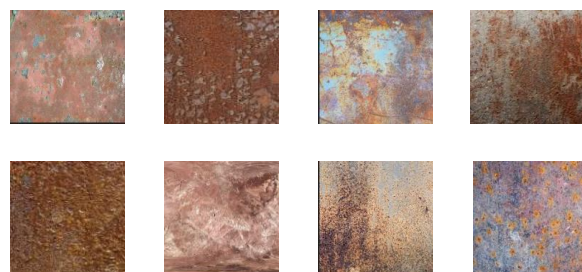
5.8 Façades

Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- L'utilisation de brique foraine ne nécessite pas d'enduit dès lors qu'elle demeure réduite à un encadrement d'ouverture ou à l'habillage d'une cheminée ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

Teintes des façades d'aspect métallique :

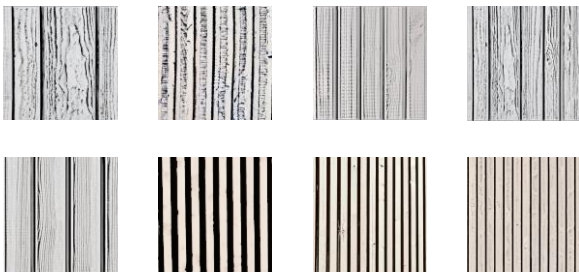
Schéma opposable



Les teintes naturelles vieilles du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma opposable

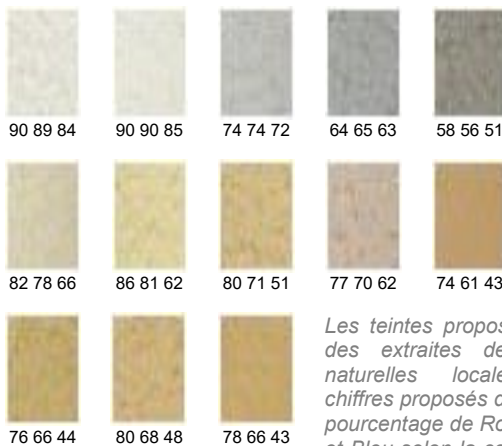


La pose verticale est obligatoire. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

Schéma opposable



Les teintes proposées sont des extraits de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.

5.9 Éléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries ou noires.

5.10 Clôtures

Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées.

5.11 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

N2A-6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

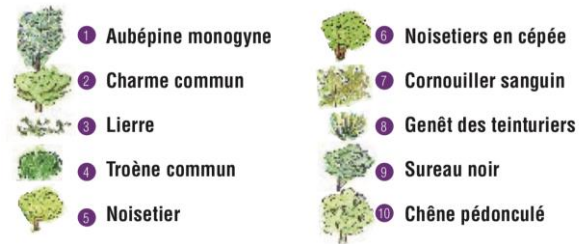
6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

6.2 Essences privilégiées

Les essences privilégiées sont celles contenues dans le document spécifique du Parc Naturel Régional reprises ci-dessous.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

N2A-7 STATIONNEMENT

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

N2A-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

N2A-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit pouvoir être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé ou prévu. Si tel n'est pas le cas, la pose d'un fourreau permettant un raccordement ultérieur sera obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N2B

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le secteur N2b correspond aux jardins maraichers à préserver.

Le règlement vise ici à :

- Protéger l'espace naturel ;
- Faciliter la mise en œuvre des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Interdit
Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Interdit
Équipements sportifs	Interdit
Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

U1
U1r
U2a
U2b
U3a
U3b
U4
U5
U6
U7
U8
AU1
AU2
AU3a
AU3b
AU4
AU5
AU6
2AU1
2AU2
2AU3
2AU5
A1
A2
A3
N1
N2a
N2b

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

N2B-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions et installations liées à la production d'énergie (photovoltaïque au sol, éoliennes, méthaniseurs...).

Les destinations de construction autorisées sont :

Les Interdit

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les constructions nécessaires à l'activité sous réserve de ne pas dépasser 10m².

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N3

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N3 correspond aux secteurs urbanisés à vocation touristique où est organisé un hébergement.

Le règlement vise ici à permettre la poursuite de cette activité.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Soumis à limitation d'usage
Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Soumis à limitation d'usage
Restauration	Soumis à limitation d'usage
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Interdit
Équipements sportifs	Interdit
Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Soumis à limitation d'usage
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

U1
U1r
U2a
U2b
U3a
U3b
U4
U5
U6
U7
U8
AU1
AU2
AU3a
AU3b
AU4
AU5
AU6
2AU1
2AU2
2AU3
2AU5
A1
A2
A3
N1
N2a
N2b
N3

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

N3-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service sauf ceux nécessaires à l'activité touristique ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions et installations liées à la production d'énergie (photovoltaïque au sol, éoliennes, méthaniseurs...).

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions nécessaires à l'activité touristique ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Il faut entendre notamment :

- La maison d'habitation lorsqu'elle est nécessaire à l'activité touristique ;
- Les constructions annexes tels piscines, tennis, boulodrome ou encore sanitaires, locaux techniques...

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

N3-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

Édification de clôture

Toute édification de clôture destinée à clore une maison d'habitation est soumise à déclaration préalable.

2.2 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

2.3 Extension des constructions

L'ensemble des extensions d'une construction à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du

PLUI ne devra pas dépasser 50% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUI.

2.4 Annexes d'habitation

L'ensemble des annexes d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLUI ne devra pas dépasser 100m² de surface au sol. Les piscines et terrasses ne sont pas incluses dans ce seuil de surface.

2.4 Éléments et secteurs de paysage protégés

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseil auprès d'un professionnel de l'architecture, tel le CAUE.

N3-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N3-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Cas particuliers

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour respecter les préconisations du Conseil départemental le long des routes départementales ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions autorisées devront être distantes d'un minimum de 6m ou être accolées.

Au moins un point d'une annexe d'habitation doit être réalisé dans un rayon de 25m à partir d'un point de la construction principale à usage d'habitation affairant à cette annexe. Cette distance peut être agrandie :

- Lorsque la topologie de la parcelle ne permet pas une implantation proche tel une parcelle desservie par un chemin d'accès ;
- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation proche tel un dénivelé supérieur à 20%.

4.5 Emprise au sol

-L'emprise au sol des constructions à usage touristique est limitée à 500m².

N3-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,

à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales, les carports, ainsi que les vérandas de moins de 20m² sont exemptés des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

Les projets innovants et écotouristiques peuvent être exemptés des règles ci-dessous.

5.4 Extensions – Annexes – Rénovations relatives à une habitation

Les extensions, annexes ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal sous réserve de leurs compatibilités avec les règles définies aux points suivants.

5.5 Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m² :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 120% minimum. Cette mesure peut être adaptée dans le cas de réalisation de toiture à la Mansart ou à coyaux. Aussi, lorsque la toiture est réalisée dans la continuité de la toiture d'une maison mitoyenne, la pente de toit de cette dernière pourra être reprise pour assurer la continuité ;
- La couverture devra avoir un aspect plat et une teinte brune. Elle sera composée de 20 unités au m² au minimum.

Schéma indicatif



Pente de toit > 50° - Toiture à Coyau – Toiture à la Mansart

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m² :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de 35% minimum ;
- La couverture devra avoir une couleur identique à celle du volume principal.

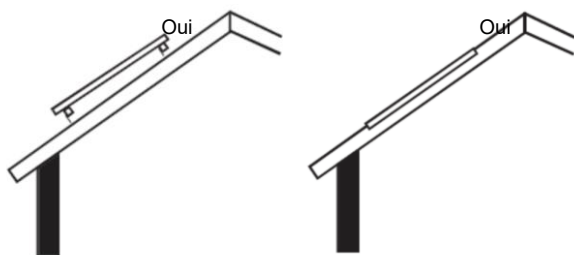
Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être parallèles à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. La teinte des panneaux devra être sombre et l'ensemble des panneaux aura une forme rectangulaire ;
- Les chiens assis sont autorisés ;
- Les lucarnes et houteaux sont autorisés sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur gris anthracite ou reprendront la teinte des tuiles ;
- Les débords de toit, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative où ils ne sont pas autorisés ne pourront avoir une longueur supérieure à 50cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou reprendront les teintes des menuiseries ou des façades.

Cas d'exemption :

Les annexes de type abri de jardin sont exemptés des règles concernant les toitures sous réserve d'avoir une superficie inférieure à 10m² et d'être installé à l'arrière des constructions, dans les parties les moins visibles depuis l'espace public.

Schéma opposable



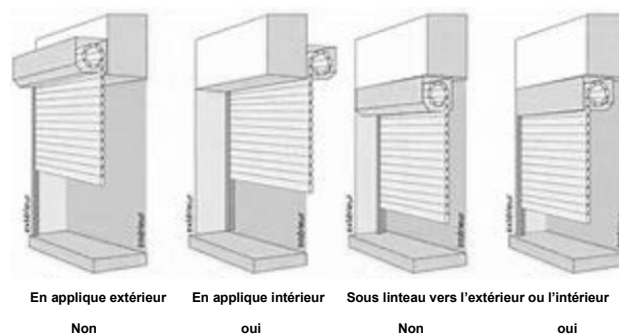
La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.7 Ouvertures

Forme :

- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, la pose en applique extérieure est interdite.

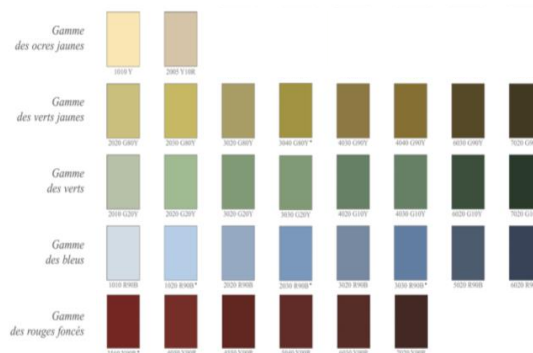
Schéma indicatif



Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons, rouge sang de bœuf, bleue charrette ainsi que celles inscrites dans la palette ci-dessous. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Schéma opposable



Les codes proposés sont issus de la classification Natural Color System dite NCS.

5.8 Façades

Traitement :

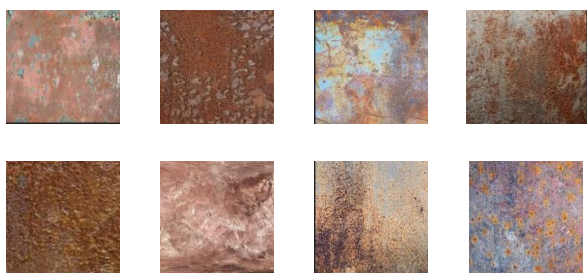
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- L'utilisation de brique foraine ne nécessite pas d'enduit dès lors qu'elle demeure réduite à un encadrement d'ouverture ou à l'habillage d'une cheminée ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et

saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

Teintes des façades d'aspect métallique :

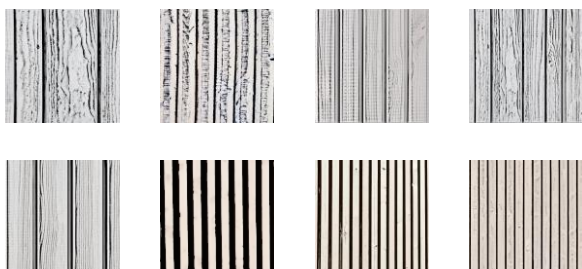
Schéma opposable



Les teintes naturelles vieilles du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma opposable

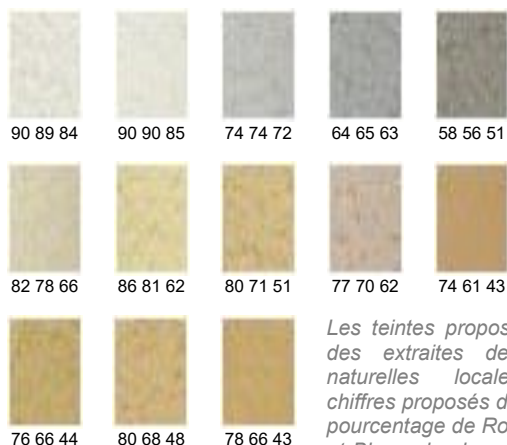


La pose verticale est obligatoire. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

Schéma opposable



Les teintes proposées sont des extraites de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.

5.9 Éléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les garde corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries ou noires.

5.10 Clôtures

Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées.

5.12 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture, tel le CAUE.

N3-6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

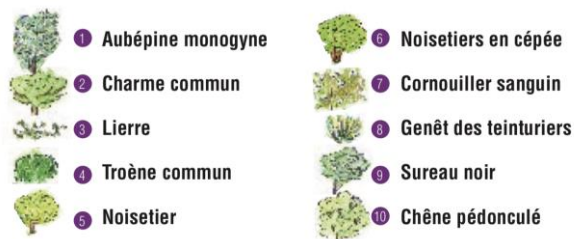
6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

6.2 Essences privilégiées

Les essences privilégiées sont celles contenues dans le document spécifique du Parc Naturel Régional reprises ci-dessous.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

N3-7 STATIONNEMENT

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

N3-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

N3-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit pouvoir être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé ou prévu. Si tel n'est pas le cas, la pose d'un fourreau permettant un raccordement ultérieur sera obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N4

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N4 correspond aux secteurs destinés à la production d'énergie.

Le règlement vise ici à permettre la poursuite de cette activité.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Interdit
Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Interdit
Équipements sportifs	Interdit
Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Soumis à limitation d'usage
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

U1
U1r
U2a
U2b
U3a
U3b
U4
U5
U6
U7
U8
AU1
AU2
AU3a
AU3b
AU4
AU5
AU6
2AU1
2AU2
2AU3
2AU5
A1
A2
A3
N1
N2a
N2b
N3
N4

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

N4-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire à l'exception des constructions et installations nécessaires à la production d'énergie.

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire uniquement pour les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

N4-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

2.3 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI et applicables nonobstant les dispositions du présent règlement.

N4-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N4-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble inscrit sur la parcelle mitoyenne le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Cas particuliers

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m ;
- L'espace restant entre l'alignement et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

N4-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.3 Façades

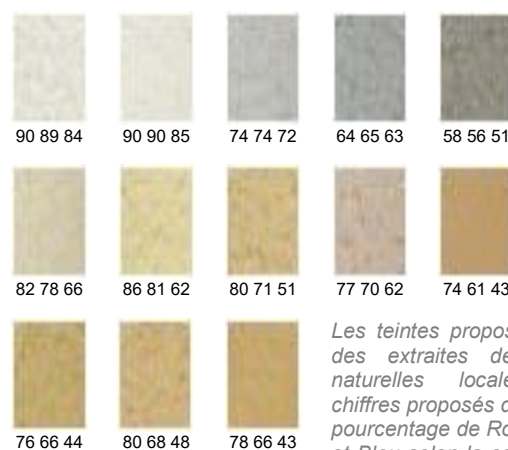
Traitement :

Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou de la réalisation de façades métalliques ou bois, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous.

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

Schéma opposable



Les teintes proposées sont des extraits de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.

5.4 Locaux techniques et aires de stockage

Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale et/ou à minima être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

5.5 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1m ;
- Il est admis une hauteur maximale bâtie de 2m le long des voies à grandes circulations.

Règle de composition :

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages seront de couleurs vertes, grises ou noires.

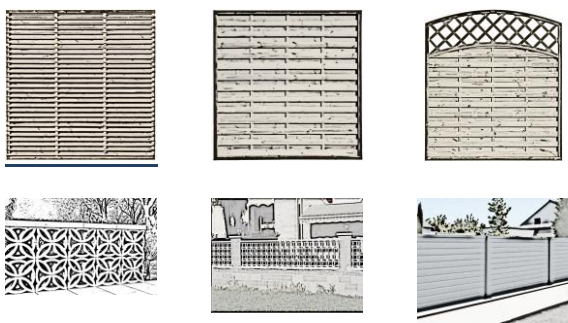
Cas de murets de pierre naturelle :

Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique.

Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

Schéma opposable



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.8 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseil auprès d'un professionnel de l'architecture, tel le CAUE.

N4-6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

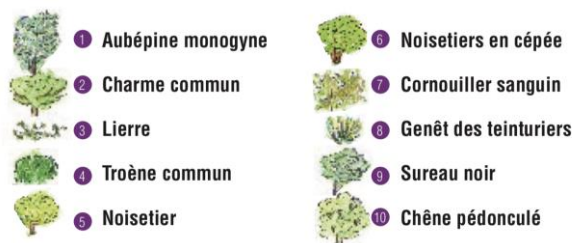
6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

6.2 Essences privilégiées

Les essences privilégiées sont celles contenues dans le document spécifique du Parc Naturel Régional reprises ci-dessous.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

N4-7 STATIONNEMENT

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

N4-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

N4-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit pouvoir être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé ou prévu. Si tel n'est pas le cas, la pose d'un fourreau permettant un raccordement ultérieur sera obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Récupération des eaux pluviales :

En application du code civil, il appartient à chaque propriétaire de collecter ses eaux pluviales ou de les drainer jusqu'à la voie publique. Ce même code prévoit des adaptations dans le cas de terrain en pente.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Commune	Destination	Bénéficiaire	Surface (m ²)
ER1-1	Beaumat	Aire de loisirs	Commune	580
ER2-1	Blars	Assainissement mairie	Commune	288
ER2-2	Blars	Extension cimetièrè	Commune	328
ER2-3	Blars	Stationnement et aire de loisirs	Commune	6232
ER4-1	Cras	Contournement cimetièrè	Commune	156
ER4-2	Cras	Installation d'une bâche incendie	Commune	544
ER4-3	Cras	Elargissement voirie	Commune	91
ER4-4	Cras	Elargissement voirie	Commune	45
ER5-1	Fontanes-du-cause	Extension cimetièrè	Commune	488
ER6-1	Frayssinet	Stationnement	Commune	535
ER6-3	Frayssinet	Création voirie	Commune	165
ER6-2	Frayssinet	Création voirie	Commune	186
ER7-1	Ginouillac	Extension cimetièrè	Commune	882
ER 8-1	Labastide-Murat	Haies	Commune	1336
ER8-2	Labastide-Murat	Stationnement	Commune	259
ER8-3	Labastide-Murat	Stationnement	Commune	256
ER8-5	Labastide-Murat	Création voirie	Commune	121
ER8-6	Labastide-Murat	Piétonnier	Commune	283
ER8-7	Labastide-Murat	Stationnement	Commune	176
ER8-8	Labastide-Murat	Stationnement	Commune	404
ER9-1	Lauzès	Elargissement voirie	Commune	897
ER10-1	Lentillac-du-Causse	Extension cimetièrè	Commune	1250
ER13-1	Nadillac	Aménagement carrefour	Commune	87
ER13-2	Nadillac	Création voirie	Commune	992
ER13-3	Nadillac	Aménagement carrefour	Commune	173
ER17-1	Saint-Martin-de-Vers	Extension cimetièrè et stationnement	Commune	171
ER18-2	Saint-Sauveur	Elargissement voirie	Commune	182
ER18-1	Saint-Sauveur-la-Vallée	Elargissement voirie	Commune	270
ER19-1	Sénaillac-Lauzès	Parking	Commune	637
ER20-1	Sénièrgues	Elargissement voirie	Commune	350
ER21-1	Soulomès	Extension cimetièrè	Commune	3270
ER21-2	Soulomès	Création voirie	Commune	1453
ER21-3	Soulomès	Liaison piétonne	Commune	582
ER21-4	Soulomès	Liaison piétonne	Commune	1009
ER21-5	Soulomès	Accès cimetièrè	Commune	460

DEFINITIONS

Les définitions ci-dessous sont classées par ordre d'apparition.

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

Exploitation agricole : Il s'agit des constructions nécessaires à l'agriculture. Le règlement vise les bâtiments fonctionnels (serres, silos, locaux de conditionnement et transformation) et les autres bâtiments liés à l'exploitation (hangars, stabulations, bergeries...). La destination agricole comprend donc les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle. Des constructions qui ne relèvent pas de la destination agricole peuvent également être nécessaires à une exploitation agricole, tels des locaux commerciaux ou des ateliers de préparation et de conditionnement. Les exploitants peuvent édifier de nouvelles constructions destinées à la diversification de l'exploitation agricole mais elles doivent rester nécessaires à l'activité agricole. Des constructions disposant d'une destination non agricole peuvent donc être implantées en zone A à la condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et disposent d'un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation. Le logement de l'exploitant est apprécié selon le même principe.

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

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

Servitude d'utilité publique : Les servitudes d'utilité publiques constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- Soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- Soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;
- Soit, plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques, de concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général. Contrairement aux servitudes d'urbanisme – limitations administratives au droit de propriété qui trouvent leur fondement dans le code de l'urbanisme – elles ne trouvent pas leur fondement dans le code de l'urbanisme, mais dans un texte spécifique établi en application d'une législation elle-même spécifique, indépendamment du code de l'urbanisme. Les SUP sont instituées par des lois ou règlements particuliers.

Prescription : Les prescriptions sont des éléments à prendre en compte dans tout projet de construction. Ils concernent notamment les reculs par rapport aux voies à grande ou des préconisations d'isolation notamment acoustiques.

Mitoyen : Qui est sur la limite commune de deux propriétés contiguës.

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

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

Double rideau : Il s'agit d'une construction réalisée à l'arrière d'une autre donnant sur voie publique.

Alignement : Limite entre l'espace public (la voie, le trottoir, le bas-côté) et privé (la parcelle).

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Superficie exploitable : la superficie exploitable est ici considérée comme l'espace résiduel pouvant servir pour une autre construction à usage d'habitation.

Limite séparative postérieure (de fond de parcelle) : Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent. Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie. Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.

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

Contigüe : Il faut ici entendre la définition « accolé à ».

R111-23 du code de l'urbanisme : Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Gabion : Un gabion est en génie civil un casier, le plus souvent constitué de solides fils de fer tressés et rempli de pierres non-gélives, utilisé dans les travaux publics et le bâtiment pour respectivement construire des murs de soutènement, des berges artificielles non étanches ou décorer une façade nue ou des aménagements urbains.

Chien-assis : Un chien-assis est à l'origine une lucarne de petite dimension propre aux toits à faible pente, couverte par un rampant unique en pente inverse de celle du toit, destinée à assurer principalement une fonction de ventilation. Le chien assis est l'équivalent d'une lucarne retroussée ou « demoiselle ». Il ne doit pas être confondu avec la lucarne rampante comportant un rampant unique de pente plus faible mais de même sens que celle du toit principal. Le terme "chien-assis" est maintenant communément employé pour désigner une lucarne à baie carrée et présentant une toiture à deux pentes et faîtière horizontale.

Lucarne : Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

Débord de toit : Le débord de toit est la partie de la toiture qui dépasse de la façade d'une maison.

Gouttière : Canal fixé à la base de l'égout d'un toit pour recevoir et canaliser les eaux pluviales.

Descente de toit : Une descente ou descente d'eau pluviale ou tuyau de descente (est un tuyau de section circulaire, carrée ou rectangulaire, en général vertical qui relie la naissance d'une gouttière ou d'un chéneau à un réseau de collecte d'eaux pluviales.

Brique foraine : La brique foraine, dite aussi brique toulousaine, est une brique de terre cuite. Elle a été utilisée du XVIIe siècle au XIXe siècle, remplacée depuis par des matériaux plus aisés à industrialiser, comme la brique creuse ou le parpaing.

Clôture : Toute enceinte qui ferme m'accès d'un terrain.

Voie à grande circulation : Une route à grande circulation est une route définie par l'article 22 de la loi "libertés et responsabilités locales" de 2004 : "les routes à grande circulation, quelle que soit leur appartenance domaniale, sont les routes qui permettent d'assurer la continuité des itinéraires principaux et, notamment le délestage du trafic, la circulation des transports exceptionnels, des convois et des transports militaires et la desserte économique du territoire, et justifient, à ce titre, des règles particulières en matière de police de la circulation." En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des voies express et des déviations et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation¹⁰.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Barreudage : Ensemble de matériaux de ferronnerie

Houteau : Châssis de fenêtre de forme triangulaire ouvrant par basculement autour de sa base inférieure.