

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**

---

**COMMUNE DE GEMIL**

---

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **Modification simplifiée**

### **3 - REGLEMENT ECRIT**

- 1<sup>er</sup> modification simplifiée  
Novembre 2016



# Sommaire

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| <b>Dispositions générales</b> | <b>2</b>  |
| <b>Dispositions communes</b>  | <b>7</b>  |
| <b>Zone UA</b>                | <b>9</b>  |
| <b>Zone UB</b>                | <b>16</b> |
| <b>Zone UC</b>                | <b>22</b> |
| <b>Zone AU1</b>               | <b>28</b> |
| <b>Zone AUa</b>               | <b>34</b> |
| <b>Zone AU0</b>               | <b>40</b> |
| <b>Zone A</b>                 | <b>42</b> |
| <b>Zone N</b>                 | <b>50</b> |

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de GEMIL , Haute-Garonne.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les articles suivants du Code de l'Urbanisme : L 111-1-4, L 111.7, L 111.8, L 111.9, L 111.10.

2- Les articles énumérés à l'article R 111.1 de Code de l'Urbanisme :

- R 111.2 : salubrité et sécurité publique
- R 111.3.2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestiges archéologiques
- R 111.4 : desserte des voies privées ou publiques, risque pour la sécurité des usagers, stationnement et accès
- R 111.14.2 : respect des préoccupations d'environnement, protection de la nature
- R 111.15 : respect de l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme
- R 111.21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

3 - L'article L 421.4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations de Déclarations d'Utilité Publique.

4 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées et reportées dans la liste et sur les documents graphiques annexés au présent dossier.

6 - Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la défense nationale.

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

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal

- en zones urbaines dites « Zones U »
- en zones à urbaniser dites « Zones AU »
- en zones agricoles dites « Zones A »
- en zones naturelles et forestières dites « Zones N »

Il comporte également:

- les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

1 - LES ZONES URBAINES : 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, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

- la zone UA : zone correspondant à la partie ancienne du village
  - avec un secteur UAa: zone autour du village ancien historique et son extension à l'OUEST du village
  - avec un secteur UAb: zone d'extension au NORD du village ancien historiquerepérée aux plans par les sigles UA, UAa, UAb et délimitée par un trait épais continu.
- la zone UB : zone d'urbanisation récente d'habitat pavillonnaire
  - avec un secteur UBa: zone d'urbanisation et son extension à l'EST du villagerepérée aux plans par les sigles UB et UBa et délimitée par un trait épais continu.
- la zone UC : zone d'urbanisation récente du lotissement du Moulin  
repérée aux plans par le sigle UC et délimitée par un trait épais continu.

2 - LES ZONES A URBANISER : les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

Les zones d'urbanisation future sont AU1:

- La zone AU1: située au nord du village, en continuation de la zone UB et UC, en bordure de la RD 888. Elle est destinée à accueillir de futures constructions, des équipements publics ou des commerces. Elle est repérée aux plans par le sigle AU1 et délimitée par un trait épais pointillé.
- La zone AUa : située au nord du village, en continuité de la zone AU1 et en bordure de la RD 888. Elle est entièrement recouverte par un emplacement réservé (E.R.n°1). Elle est destinée à accueillir des constructions à usage d'équipements publics.

Les zones AUo :

Deux zones AUo ont été délimitées :

- Une au nord du village : en continuité de la zone AU1 et de la zone UB. Elle est destinée à accueillir de futures constructions, des équipements publics ou des commerces,
- Une au sud du village. Cette zone est recouverte par l'emplacement réservé n°2. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage d'équipements publics.

3 - LES ZONES AGRICOLES : les secteurs équipés ou non , à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV sont :

- la zone A repérée aux plans par le sigle A.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES les secteurs équipés ou non , à protéger en raison soit de la qualité des sites ou des paysages et /ou leur intérêt esthétique ou historique soit de leur caractère d'espaces naturels, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V sont :

- la zone Nd : zone naturelle à protéger en raison de la perspective visuelle sur le château, et le site paysager remarquable du parc du château.  
repérée aux plans par le sigle Nd et délimitée par un trait épais continu.
- la zone Nh : zone naturelle peu équipée, zone d'habitat existant, isolé ancien ou discontinu avec du pavillonnaire récent  
aux lieux-dits BORDENEUVE, PROJEAN, LA PLAINE, LES BORDES, LA RIVIERE  
repérée aux plans par le sigle Nh et délimitée par un trait épais continu.
- la zone Np : zone naturelle à protéger en raison de la présence de bâtiments de caractère  
l'église et le château  
repérée aux plans par le sigle Np et délimitée par un trait épais continu.

5 - LES ESPACES BOISES CLASSES, au titre des articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme, auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13 du règlement de chaque zone concernée : ils sont repérés au plan par un gros quadrillage avec rond central, ou par un rond indiqué par une étiquette fléchée désignant les arbres isolés ou en alignement, conformément à la légende.

6 - LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS : ils sont repérés sur les plans par un petit quadrillage, conformément à la légende et sont numérotés.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

4 - 1 Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

4 - 2 Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

## **DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES , A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES**

### **ARTICLE 1 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

### **ARTICLE 2 – OUVRAGES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du présent P.L.U. et sont uniquement soumis aux dispositions des articles 6 et 7 du règlement.

### **ARTICLE 3 – BATIMENTS EN RUINES**

Il sera fait application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre.

La restauration d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **ARTICLE 4 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES**

La loi relative à la lutte contre le bruit n°92-1444 du 31 décembre 1992 complétée par le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 impose que toutes les infrastructures de transports terrestres bruyantes, qu'elles soient routières ou ferroviaires fassent l'objet d'un arrêté préfectoral les classant en fonction de leurs caractéristiques sonores.

L'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 portant classement des infrastructures de transports terrestres de la Haute-garonne, dans les zones touchées sur des largeurs différentes par l'A68 et la voie ferrée VF L718 est joint en annexe du présent dossier impose un isolement acoustique des bâtiments conformément à la réglementation en vigueur.

# **TITRE II**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# ZONE UA

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Elle correspond à la partie ancienne du village, à vocation essentielle d'habitat, de commerces et de services. La zone est située de part et d'autre de la RD 888.

La zone est inscrite dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut être amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.

Elle comporte deux sous-secteurs :

- UAa autour du village ancien historique, de l'église et de la place de l'église
- UAb dans le prolongement du village ancien historique à côté du cimetière

Dans le secteur UA, les constructions sont implantées en alignement des voies et de la place de l'église type village-rue.

Le règlement vise à sauvegarder le tissu urbain, dans le souci de préserver l'harmonie et l'aspect urbanistique et paysager et de mettre en valeur les espaces publics.

Le plan de zonage d'assainissement définit les zones raccordables au réseau d'assainissement collectif et les zones d'assainissement autonome à réaliser conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

## ***SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS***

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les constructions à usage hôtelier, artisanal, industriel, d'entrepôt commercial
- 2 - Les lotissements à usage d'activités
- 3 - Les lotissements à usage d'habitation
- 4 - Les constructions nouvelles à usage agricole
- 5 - L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs (mobil home,...) isolés
- 6 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- 7 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- 8 - Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
- 9 - Les installations classées
- 10 - Les dépôts de véhicules
- 11 - Les antennes de radiotéléphonie

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions :

- 1 - Les constructions à usage commercial ou d'activités non interdites dans la zone, sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour l'environnement (nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'incendie, etc...) provoquées par le commerce ou l'activité ou

induites par l'existence de ce commerce ou de cette activité et qu'elles soient compatibles avec l'habitat, le voisinage et le caractère résidentiel de la zone.

2 - Les annexes à l'habitation, ainsi que piscines et autres équipements de loisirs, sous réserve qu'elles concernent des constructions existantes.

3 - Les constructions et l'extension mesurée des constructions, comprises dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de l'Autoroute A 68 sous réserve qu'elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

## ***SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

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

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Pour les unités foncières le permettant, tout accès nouveau sur voie publique se fera ailleurs que sur la RD 888.

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

#### **1 - EAU POTABLE:**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - ASSAINISSEMENT :**

##### **2-1 EAUX USEES :**

L'assainissement non collectif est autorisé dans le secteur d'assainissement autonome défini dans le plan de zonage d'assainissement, sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur et aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent dossier.

Les constructions desservies par le réseau public d'assainissement collectif devront être raccordées à ce même réseau.

En l'absence et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonomes pourront être réalisés. Ils devront prévoir le branchement ultérieur sur le réseau public d'assainissement collectif.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

## 2-2 EAUX PLUVIALES :

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

### **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :**

Dans la mesure du possible, les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

*Article supprimé par la loi ALLUR*

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

- 1 – Dans les secteurs UA et UAa, les constructions devront être implantées :
  - de préférence à l'alignement des constructions existantes
  - ou en retrait de l'alignement lorsque la configuration de l'unité foncière ne permet pas l'implantation en bord de voie ou lorsque le retrait est imposé pour des raisons de sécurité routière
- 2 – Dans le secteur UAb, les constructions devront être implantées
  - en bordure de voie publique, en limite de l'emplacement réservé N°4 à la date d'approbation du présent P.L.U.
  - ou en retrait de l'alignement dans le cas de l'aménagement ou extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
- 3 – Dans tous les secteurs, les constructions existantes pourront être aménagées ou reconstruites, en conservant leur recul initial.
- 4 - Dans tous les secteurs, les garages indépendants de la construction, annexes à l'habitation, piscines devront être implantés avec un recul égal au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique.

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

- 1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux soit en limites séparatives soit à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois la longueur totale cumulée des constructions implantées sur les limites séparatives ne devra pas être supérieure à 30 m.
- 2 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant ou pourra être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

3 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimale de 6 mètres par rapport à la limite séparative de fond de parcelles.

4 - Toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 6 mètres des limites séparatives du cimetière communal.

5 - Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

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

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 3 mètres, et dans le cas où ces deux bâtiments sont à usage d'habitation, la distance les séparant doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 mètres.

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

Non réglementé.

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

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder :

Dans les secteurs UA et UAa

- soit 8 mètres
- soit la hauteur du bâtiment contigu le plus élevé

Dans le secteur UAb

- soit 7 mètres
- soit la hauteur du bâtiment contigu le plus élevé

2 - Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., les travaux de surélévation sont possibles jusqu'à une hauteur maximale

- de 8 mètres dans les secteurs UA et UAa
- de 7 mètres dans le secteur UAb

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

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

Toutes les opérations de constructions nouvelles, de restaurations, extensions ou aménagements de constructions existantes devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager, en préservant les perspectives visuelles sur le château et l'église.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Dans le cas d'extension, l'architecture originelle des bâtiments devra être respectée.

Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

### *Dispositions particulières concernant l'architecture traditionnelle*

Les rénovations, les extensions et les constructions neuves qui imiteront l'architecture traditionnelle devront respecter les principes suivants :

#### **1 - FACADES**

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines, de galets ou foraines, ou elles seront enduites.
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre ou en référence aux enduits anciens conservés. Les teintes rosées ou rouges sont à proscrire.
- Les appareils soignés de matériaux apparents seront conservés et mis en valeur.
- Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.
- Les éléments en briques foraines destinés à rester apparents seront rejointoyés au mortier de chaux
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Toute imitation de matériaux est interdite.

#### **2 – TOITURES- COUVERTURES**

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un toit unique.

- Les toitures doivent être en tuiles canal vieilles rouge à rouge brun et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture seront sur voliges et chevrons apparents, sans planche de rive.
- Les débords de toiture en pignons sont interdits. Les autres débords de toiture sont fixés à 0,50 mètres minimum.
- Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.
- Les ouvrages de zinguerie doivent être en zinc ou en cuivre. Le PVC est interdit

#### **3 – OUVERTURES**

- Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques pleine masse de terre cuite ou soulignés en enduit de finition différente plus clair que l'enduit de façade et d'une largeur de 18 cm.
- les enduits blancs sont interdits.
- les ouvertures seront plus hautes que larges sauf pour les portes de garage et les vitrines de commerce
- les volets roulants sont interdits sauf pour les vitrines de commerce et les constructions nouvelles présentant un style contemporain affirmé.
- les volets , portes et menuiseries seront en bois et peints (lasures « ton bois » interdites), sauf pour les vitrines de commerce et les constructions nouvelles présentant un style contemporain affirmé.
- les portes de garage seront en bois plein sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.
- les éléments décoratifs doivent être conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde-corps...)

#### **4 - CLOTURES**

- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles doivent être constituées par:
  - Des haies vives doublées ou non de grillage sur piquets bois ou métalou

- Des murs bâtis en briques pleines apparentes ou en galets de rivière et foraines ou enduits avec un taloché fin de teinte ocre terre, avec un couronnement à deux rangs de foraines pleines.

- Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement briques foraines pleines.

### *Dispositions particulières concernant les constructions nouvelles*

Les constructions nouvelles s'inspirant de l'architecture traditionnelle doivent en respecter l'unité et l'harmonie et donc se conformer à toutes les règles énoncées précédemment.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, leurs proportions, leurs teintes, s'harmoniser avec le bâti environnant. Dans tous les cas, la toiture sera en tuiles canal, comme décrites pour les constructions de style traditionnel, sauf si l'architecture exige un autre type de toiture.

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

Cet article concerne:

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

### **1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

2 places de stationnement par logement

### **2- AUTRES CONSTRUCTIONS**

Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et de la clientèle.

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

### **1 - ESPACES BOISES CLASSES**

Sans objet.

### **2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES**

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

### **3 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture.

### ***SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

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

*Article supprime par la loi ALLUR*

# ZONE UB

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UB a une vocation essentielle d'habitat.

Elle correspond au secteur d'extension de la zone UA du village et situé à l'EST du village.

Une urbanisation y est autorisée sur les terrains qui y sont encore vacants.

La zone est inscrite partiellement dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut être amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.

Elle comporte un secteur UBa en grande partie urbanisé dans le prolongement de la zone UB, secteur d'extension de la zone UB, situé au SUD du village et situé à l'EST du village de part et d'autre de la route de ROQUESERIERE.

La zone est couverte par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome qui définit notamment les systèmes d'assainissement autonomes propres à chaque secteur.

Le plan de zonage d'assainissement définit les zones raccordables au réseau d'assainissement collectif et les zones d'assainissement autonome à réaliser conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

## ***SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS***

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les constructions à usage hôtelier
- 2 - Les constructions à usage artisanal, commercial, industriel, d'entrepôt commercial
- 3 - Les lotissements à usage d'activités
- 4 - Les constructions à usage agricole
- 5 - L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs (mobil home,...)isolés
- 6 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- 7 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- 8 - Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
- 9 - Les installations classées
- 10 - Les dépôts de véhicules
- 11 - Les antennes de radiotéléphonie

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions:

- 1 - Les annexes à l'habitation, ainsi que piscines et autres équipements de loisirs, sous réserve qu'elles concernent des constructions existantes.
- 2 - Les constructions et l'extension des constructions à usage d'habitation, comprises dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie ferrée RODEZ-TOULOUSE / Ligne 718, sous réserve qu'elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Les constructions à usage commercial ou d'activités non interdites dans la zone, sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour l'environnement (nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'incendie, etc...) provoquées par le commerce ou l'activité ou induites par l'existence de ce commerce ou de cette activité et qu'elles soient compatibles avec l'habitat, le voisinage et le caractère résidentiel de la zone.

## ***SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

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

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Dans le secteur UBa, pour les unités foncières le permettant, tout accès nouveau sur voie publique se fera ailleurs que sur la RD 888.

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

#### **1 - EAU POTABLE:**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - ASSAINISSEMENT :**

##### **2-1 EAUX USEES :**

L'assainissement non collectif est autorisé dans le secteur d'assainissement autonome défini dans le plan de zonage d'assainissement, sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur et aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent dossier.

Dans le secteur UB :

Les constructions desservies par le réseau public d'assainissement collectif devront être raccordées à ce même réseau.

En l'absence et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonomes pourront être réalisés. Ils devront prévoir le branchement ultérieur sur le réseau public d'assainissement collectif.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

### 3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Dans la mesure du possible, les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

*Article supprimé par la loi ALLUR*

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

1 – Dans le secteur UB :

Les constructions nouvelles devront être implantées à :

- une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'axe des voies sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise.

2 – Dans le secteur UBa :

Les constructions nouvelles devront être implantées à :

- une distance minimale de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 888,
- et une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise.

3 - Dans les secteurs UB et UBa, toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul par rapport à l'alignement sur la voie publique que le bâtiment existant, à condition que cela ne nuise pas à la sécurité.

4 - Dans les secteurs UB et UBa, les garages indépendants de la construction, annexes à l'habitation, piscines devront être implantés avec un recul égal au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant.

4 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite séparative de fond de parcelles.

5 - Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

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

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 3 mètres, et dans le cas où ces deux bâtiments sont à usage d'habitation, la distance les séparant doit être égale à la hauteur maximale du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 mètres.

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

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à : 20 % de la superficie de l'unité foncière.

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder :

- soit 7 mètres
- soit la hauteur du bâtiment contigu le plus élevé

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., les travaux de surélévation sont possibles jusqu'à une hauteur maximale de 7 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

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

Toutes les opérations de constructions nouvelles, de restaurations, extensions ou aménagements de constructions existantes devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager, en préservant les perspectives visuelles sur le château et l'église.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes...)

Dans le cas d'extension, l'architecture originelle des bâtiments devra être respectée.

Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

### *Dispositions particulières concernant l'architecture traditionnelle*

Les rénovations, les extensions, les restaurations et les constructions neuves qui imiteront l'architecture traditionnelle devront respecter les principes suivants :

#### **1 - FACADES**

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines, de galets ou foraines, ou elles seront enduites.

- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre ou en référence aux enduits anciens conservés.
- Les appareils soignés de matériaux apparents seront conservés et mis en valeur.
- Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.
- Les éléments en briques foraines destinés à rester apparents seront rejointoyés au mortier de chaux
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Toute imitation de matériaux est interdite.

## **2 – TOITURES- COUVERTURES**

Dans le secteur UB :

- Les toitures doivent être en tuiles canal vieilles rouge à rouge brun et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture seront sur voliges et chevrons apparents, sans planche de rive.
- Les débords de toiture en pignons sont interdits. Les autres débords de toiture sont fixés à 0,50 mètres minimum.
- Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.
- Les ouvrages de zinguerie doivent être en zinc ou en cuivre.

Dans le secteur UBa :

- Les toitures doivent être en tuiles canal vieilles rouge à rouge brun ou à emboîtement grande courbure d'aspect vieilli rouge à rouge brun et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture seront sur voliges et chevrons apparents, sans planche de rive.
- Les débords de toiture en pignons sont interdits. Les autres débords de toiture sont fixés à 0,50 mètres minimum.

## **3 - OUVERTURES**

- Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques pleine masse de terre cuite ou soulignés en enduit de finition différente plus clair que l'enduit de façade et d'une largeur de 18 cm.
- Les ouvertures seront plus hautes que larges sauf pour les portes de garage.
- Les volets roulants sont interdits sauf les constructions nouvelles présentant un style contemporain affirmé.
- Les volets , portes et menuiseries seront en bois ou en métal et peints, ( lasures interdites).
- Les portes de garage seront en bois plein sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.
- Les éléments décoratifs doivent être conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde-corps...)

## **4 - CLOTURES**

- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles doivent être constituées par:
  - Des haies vives doublées ou non de grillage sur piquets bois ou métal
  - ou
  - Des murs bâtis en briques pleines apparentes ou enduits avec un taloché fin de teinte ocre terre, avec un couronnement à deux rangs de foraines pleines.
- Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement briques foraines pleines.

### *Dispositions particulières concernant l'architecture contemporaine*

Dans le cas d'un projet de modification de l'existant, des dérogations peuvent être admises si le projet présente une réelle qualité esthétique.

Les constructions nouvelles présentant un style contemporain ne sont pas soumises aux règles précédentes, mais elles devront par leur volume, leurs proportions, leurs teintes, s'harmoniser avec le bâti environnant.

Dans le secteur UB :

Dans tous les cas, la toiture sera en tuiles canal, comme décrites pour les constructions de style traditionnel, sauf si l'architecture exige un autre type de toiture.

Dans le secteur UBa :

Dans tous les cas, la toiture sera en tuiles canal ou similaire, comme décrites pour les constructions de style traditionnel, sauf si l'architecture exige un autre type de toiture.

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

Cet article concerne:

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

### **1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

2 places de stationnement par logement

### **2- AUTRES CONSTRUCTIONS**

Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et de la clientèle.

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

### **1 - ESPACES BOISES CLASSES**

NEANT

### **2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES**

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

### **3 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture

## ***SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

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

*Article supprimé par la loi ALLUR*

# ZONE UC

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Elle correspond à la zone d'habitat du lotissement RESIDENCE DU MOULIN déjà réalisée.  
Elle a une vocation essentielle d'habitat à dominante pavillonnaire.

La zone est raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

La zone est inscrite partiellement dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut être amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.

## ***SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS***

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les constructions à usage commercial, hôtelier, industriel, d'entrepôt commercial
- 2 - Les lotissements à usage d'activités
- 3 - Les constructions à usage agricole
- 5 - L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs (mobil home,...)isolés
- 6 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- 7 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- 8 - Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
- 9 - Les installations classées
- 10 - Les dépôts de véhicules
- 11 - Les antennes de radiotéléphonie

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'il n'en soit implantée qu'une seule par terrain.
- 2 - Les annexes à l'habitation, ainsi que piscines et autres équipements de loisirs, sous réserve qu'elles concernent des constructions existantes.

## ***SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

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

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

##### **1 - EAU POTABLE:**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **2 - ASSAINISSEMENT :**

###### 2-1 EAUX USEES :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

###### 2-2 EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales seront collectées, raccordées au réseau collecteur du lotissement et dirigées vers le fossé.

##### **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :**

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

*Article supprimé par la loi ALLUR*

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

1 - Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de  
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies

2 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul par rapport à l'alignement sur la voie publique que le bâtiment existant, à condition que cela ne nuise pas à la sécurité.

3 - Les garages indépendants de la construction, annexes à l'habitation, piscines devront être implantés avec un recul égal au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant ou pourra être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

3 - Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

4 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite séparative de fond de parcelles.

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

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 3 mètres, et dans le cas où ces deux bâtiments sont à usage d'habitation, la distance les séparant doit être égale à la hauteur maximale du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4 mètres.

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

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à : 25% de la superficie de l'unité foncière.

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

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder 6 mètres.

2 - Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., les travaux de surélévation sont possibles jusqu'à une hauteur maximale de 6 mètres.

#### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les opérations de constructions nouvelles, de restaurations, extensions ou aménagements de constructions existantes devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager, en préservant les perspectives visuelles sur le château et l'église.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes...)

Dans le cas d'extension, l'architecture originelle des bâtiments devra être respectée.

Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

#### *Dispositions particulières concernant l'architecture traditionnelle*

Les rénovations, les extensions, les restaurations et les constructions neuves qui imiteront l'architecture traditionnelle devront respecter les principes suivants :

## **1 - FACADES**

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines, de galets ou foraines, ou elles seront enduites.
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre ou en référence aux enduits anciens conservés.
- Les appareils soignés de matériaux apparents seront conservés et mis en valeur.
- Les éléments en briques foraines destinés à rester apparents seront rejointoyés au mortier de chaux.
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Toute imitation de matériaux est interdite.

## **2 – TOITURES- COUVERTURES**

- Les toitures doivent être en tuiles canal vieilles rouge à rouge brun ou à emboîtement grande courbure d'aspect vieilli rouge à rouge brun et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture seront sur voliges et chevrons apparents, sans planche de rive.
- Les débords de toiture en pignons sont interdits. Les autres débords de toiture sont fixés à 0,50 mètres minimum.

## **3 – OUVERTURES**

- les encadrements d'ouvertures seront traités en briques pleine masse de terre cuite ou soulignés en enduit de finition différente plus clair que l'enduit de façade et d'une largeur de 18 cm.
- les ouvertures seront plus hautes que larges sauf pour les portes de garage.
- les volets roulants sont interdits sauf les constructions nouvelles présentant un style contemporain affirmé.
- les volets, portes et menuiseries seront en bois ou en métal et peints, ( lasures interdites).
- les portes de garage seront en bois plein sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.
- les éléments décoratifs doivent être conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde-corps...)

## **4 - CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas où elles sont prévues :  
les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles doivent être constituées par:

a) Pour les clôtures en bord de voies :

- des murets enduits avec un taloché fin de teinte ocre, avec un couronnement à un rang de foraines pleines. Ils seront d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 0,80 mètre et seront surmontés de travées de clôtures à barreaudages verticaux simples en métal ou en bois.

b) Pour les clôtures en limites séparatives:

- des haies vives doublées ou non de grillage sur piquets bois ou métal posé éventuellement sur un muret de hauteur maximale 0,40 mètre.

- Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement briques foraines pleines.

### *Dispositions particulières concernant l'architecture contemporaine*

Dans le cas d'un projet de modification de l'existant, des dérogations peuvent être admises si le projet présente une réelle qualité esthétique.

Les constructions nouvelles présentant un style contemporain ne sont pas soumises aux règles précédentes, mais elles devront par leur volume, leurs proportions, leurs teintes, s'harmoniser avec le bâti environnant.

Dans tous les cas, la toiture sera en tuiles canal ou similaire, comme décrites pour les constructions de style traditionnel, sauf si l'architecture exige un autre type de toiture.

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

Cet article concerne:

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

### **1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

2 places de stationnement par logement

Stationnement de véhicules en bord de voie :

sur chaque terrain, doit être prévue la possibilité de stationnement hors des voies. Cette aire de stationnement doit être aménagée en retrait de l'alignement.

### **2- AUTRES CONSTRUCTIONS**

Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et de la clientèle.

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

### **1 - ESPACES BOISES CLASSES**

Sans objet.

### **2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES**

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

### **3 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture

## ***SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

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

*Article supprimé par la loi ALLUR*

# **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER**

# ZONE AU1

## CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AU1 est une zone destinée à l'extension de l'urbanisation à court et moyen terme, et à vocation principale d'habitat, mais pouvant également accueillir des habitations, des bureaux et services et de petites activités artisanales et commerciales non génératrices de nuisances.

L'aménagement de la zone AU1 doit être réalisé par une opération d'aménagement d'ensemble et respecter les prescriptions énoncées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement.

Conformément aux prescriptions du SCoT (P106), il est exigé un pourcentage de 25% de logements locatifs, dont 40% de logements locatifs sociaux.

### **Article AU1 - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites**

Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AU1 - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- Les terrains de camping- caravaning
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances

### **Article AU1 - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :**

Dans l'ensemble de la zone:

L'aménagement de la zone doit être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone et être compatible avec les prescriptions contenues dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Prescription de mixité sociale :

L'opération d'ensemble doit prévoir la réalisation d'une proportion de logements au moins égale à 25% de logements locatifs, dont 40 % de logements locatifs sociaux .

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de

risques et qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,

- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,

### **Article AU1 - 3 : Accès et voirie**

#### **Accès :**

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

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

L'accès depuis la RD 888 à la zone se fera au moyen d'une seule connexion routière sécurisée.

#### **Voirie :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent d'une part être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (création d'une raquette de retournement correspondant aux normes exigées par le Service Départemental Incendie et Secours) et doivent d'autre part être conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

Les voies de circulation créées devront présenter une largeur minimale de plateforme roulante (hors places de stationnement) d'au moins 3.50 mètres. Une bande supplémentaire d'au moins 1,5 mètre de largeur sera réservée aux modes doux de circulation. La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Des aménagements adéquats permettant le stockage des conteneurs poubelle (ordures ménagères) et bacs de tri sélectif pourront être demandés.

### **Article AU1 - 4 : Desserte par les réseaux**

#### **Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### **Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **- Eaux usées :**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

- Eaux pluviales :

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

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et/ou au stockage des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

**Article AU1 - 5 : Surface et forme des unités foncières**

*Supprimé par la loi ALUR*

**Article AU1 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul de 5.00 mètres par rapport à l'emprise des voies ou à la limite d'emprise publique.

Les constructions annexes (garages, abris de jardin) devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies ou à la limite d'emprise publique.

- Des prescriptions complémentaires de recul et d'alignement des constructions par rapport aux voies sont portées dans l'O.A.P. du site de La Plaine, au sein de laquelle se trouve la zone AU1.

**Article AU1 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment principal (hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

**Article AU1 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

**Article AU1 - 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

## **Article AU1 - 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder : 7 mètres

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

## **Article AU1 - 11 : Aspect extérieur**

### **1- Les constructions**

Composition :

Les constructions nouvelles devront respecter l'unité, l'harmonie et le principe de régularité de l'architecture traditionnelle.

Volumétrie :

La volumétrie des constructions devra être composée de formes simples et facilement lisibles. Le volume de l'habitation principale restera dominant par rapport à celui des annexes.

Les ruptures de façades sur de petites longueurs sont prohibées.

Les toitures, sur un même volume, seront limitées à 3 versants maximum.

Les façades :

Les façades feront l'objet d'un dessin de composition soigné basé à priori sur un principe de verticalité.

Matériau de façade :

Les constructions seront en maçonnerie enduite.

L'usage de bois est permis mais de façon modérée.

Adaptation au sol :

Dans le cas de pente, les constructions seront placées sur une assise constituée par un déblai et remblais et non encastrée à partir du seul déblai.

### **2 - Les toitures**

Le sens de faîtage des toitures de toutes les constructions devra être parallèle à la voie d'accès au lot ou à la parcelle.

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un toit unique pour aboutir à une grande simplicité de volume. Les toitures principales auront une pente de 28 à 35%.

Les couvertures seront de style canal traditionnelles. Elles seront de préférence de teinte rouge brun foncé.

Capteurs photovoltaïque :

Les capteurs solaires ne sont autorisés que sur des garages ou des bâtiments annexes, sous réserve d'une intégration pertinente.

*A titre d'information, voir le guide « les capteurs solaires en Languedoc-Roussillon / Midi-Pyrénées - Fiches n°2 et 3.*

### 3 - Les clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux employés, ainsi qu'avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens.

- Le long des voies et du domaine public :

Les clôtures seront composées d'un muret maçonné de 60 cm de haut, surmonté d'un grillage de 100 cm.

- Entre propriétés :

Elles seront composées d'une haie doublée, ou non, d'un grillage d'une hauteur maximum de 160 cm (sans soubassement maçonné).

### 4 - Les éléments techniques :

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

### 5 - Teintes et nuances :

Les teintes des enduits et des menuiseries devront respecter le nuancier du S.T.A.P.31

## **Article AU1 - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement, jusqu'à une surface de plancher de 130 m<sup>2</sup>. Une place supplémentaire au-delà de cette surface.

Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat, il est exigé 1 place par logement.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales, il est imposé une place de stationnement :

- par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces ;
- par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux et services ;
- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : ½ de la surface de plancher à usage de bureau et le ¼ de la surface de plancher de l'activité artisanale.

La superficie à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

## **Article AU1 - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés**

### Espaces Boisés Classés

Néant

### Plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

Les arbres seront remplacés par deux arbres pour un arbre de haute tige arraché.

### Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

### Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

- 10% minimum, de la surface de la zone constructible sera réservée aux espaces verts plantés.

Ces superficies seront de préférence regroupées de manière à permettre la création d'un espace vert d'agrément, d'une aire de jeux, etc.

### **Article AU1 - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

*Supprimé par la loi ALUR*

--- O ---

# ZONE AUa

## CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AUa est une zone actuellement à caractère naturel et non équipée. Elle est destinée à une urbanisation future devant recevoir des constructions à usage d'équipements publics dans l'emplacement réservé n°1. (bâtiments ou équipements éducatifs, scolaires ou administratifs ainsi que leurs aires de stationnement).

Elle est située au nord du noyau ancien du Village.

Elle est inscrite dans le périmètre des Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut être amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.

Le schéma d'organisation de la zone, annexé au présent règlement, en définit graphiquement les modalités d'urbanisation.

Le plan de zonage d'assainissement définit les zones raccordables au réseau d'assainissement collectif et les zones d'assainissement autonome à réaliser conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

### **Article AUa - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article AUa2
- 2 - Les constructions à usage industriel et d'entrepôt commercial,
- 3 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et d'artisanat, de bureaux et services,
- 4 - Les constructions à usage agricole,
- 5 - Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- 6 - Les terrains aménagés pour le stationnement de caravanes,
- 7 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- 8 - Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public,
- 9 - Les dépôts de véhicules
- 10 - Les installations classées,
- 11 - Les antennes de radiotéléphonie.

### **Article AU1a- 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :**

Sont autorisés sous conditions :

- 1 - Les constructions ne seront autorisées que sous réserve du respect du schéma d'organisation de la zone annexée au règlement,

2 - Les constructions à usage d'habitation sous réserves qu'elles soient destinées au logement des personnes qui assurent une fonction ( direction, surveillance, sécurité, Tec..) dans les établissements autorisés.

### **Article AUa - 3 : Accès et voirie**

#### **Accès :**

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

L'accès depuis la RD 888 à la zone se fera au moyen d'une seule connexion routière sécurisée.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les accès se feront sur une autres voie que la RD 888 et seront conformes au schéma d'organisation de la zone.

Les terrains seront desservis par une voie interne de la zone.

#### **Voirie :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies se terminant en impasse seront aménagés de sorte à permettre un demi-tour.

Une contre allée sera réalisée à partir d'un accès unique, parallèlement à la RD 888 et situé entre la RD 888 et les terrains à desservir. Les aires de stationnement afférentes aux constructions seront situées sur le terrain d'emprise des constructions. La voie à créer dite contre allée aura une largeur de voie de 6 mètres et une largeur minimale de plate-forme de 13 m.

- Un trottoir piétonnier d'une largeur de 1,50 m ,
- Une piste cyclable d'une largeur de 1,50 m,
- Une bande engazonnée et plantée d'arbres d'alignement d'une largeur de 2 m,
- La voirie d'une largeur de 6 m
- Une bande engazonnée et plantée d'arbres en alignement d'une largeur de 3m de coté de la RD 888.

### **Article AUa - 4 : Desserte par les réseaux**

#### **Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## Assainissement

L'assainissement non collectif est autorisé dans le secteur d'assainissement autonome défini dans le plan de zonage d'assainissement, sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur et aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent dossier.

Les constructions desservies par le réseau public d'assainissement collectif devront être raccordées à ce même réseau.

En l'absence et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonomes pourront être réalisés. Ils devront prévoir le branchement ultérieur sur le réseau public d'assainissement collectif.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

### - Eaux pluviales :

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

## Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

## **Article AUa - 5 : Surface et forme des unités foncières**

*Supprimé par la loi ALUR*

## **Article AUa - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de :

- 6.00 m par rapport à l'emprise des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, autres que le RD 888.
- Les constructions devront respecter une distance minimale de 40.00 m par rapport à l'axe de la RD 888.
- L'implantation des constructions le long de la RD 888, devra respecter les prescriptions portées dans l'étude « entrée de ville ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Article AU1 a- 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

2 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimale de 3.00 mètres par rapport à la limite séparative de fond de parcelles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Article AUa - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

### **Article AUa - 9 : Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieur à 25 % de la superficie de l'unité foncière.

### **Article AUa - 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder : 8.00 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

### **Article AUa - 11 : Aspect extérieur**

Toutes les opérations de constructions nouvelles, de restaurations, extensions ou aménagements de constructions existantes devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager, en préservant les perspectives visuelles sur le château et l'église.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes...)

Dans le cas d'extension, l'architecture originelle des bâtiments devra être respectée.

Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

### ***Dispositions particulières concernant l'architecture traditionnelle***

Les rénovations, les extensions, les restaurations et les constructions neuves qui imiteront l'architecture traditionnelle devront respecter les principes suivants :

## **1 - FACADES**

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines, de galets ou foraines, ou elles seront enduites.
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre,
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Toute imitation de matériaux est interdite.

## **2 – TOITURES- COUVERTURES**

- Les toitures doivent être en tuiles canal vieilles rouge à rouge brun et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture seront sur voliges et chevrons apparents, sans planche de rive.
- Les débords de toiture en pignons sont interdits. Les autres débords de toiture sont fixés à 0,50 mètres minimum.
- Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.
- Les ouvrages de zinguerie doivent être en zinc ou en cuivre

## **3 - OUVERTURES**

- Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques pleine masse de terre cuite ou soulignés en enduit de finition différente plus clair que l'enduit de façade et d'une largeur de 18 cm.
- Les ouvertures seront plus hautes que larges sauf pour les portes de garage.

## **4 - CLOTURES**

- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles doivent être constituées par:
  - Des haies vives doublées ou non de grillage sur piquets bois ou métal
  - ou
  - Des murs bâtis en briques pleines apparentes ou enduits avec un taloché fin de teinte ocre terre, avec un couronnement à deux rangs de foraines pleines.
- Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement briques foraines pleines.

### *Dispositions particulières concernant l'architecture contemporaine*

Les constructions nouvelles présentant un style contemporain ne sont pas soumises aux règles précédentes, mais elles devront par leur volume, leurs proportions, leurs teintes, s'harmoniser avec le bâti environnant.

Dans tous les cas, la toiture sera en tuiles canal, comme décrites pour les constructions de style traditionnel, sauf si l'architecture exige un autre type de toiture.

## **Article AUa - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

## **Article AUa - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés**

Espaces Boisés Classés

Néant

Plantations existantes

Néant

Espaces libres - Plantations

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

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

**Article AUa - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

*Supprimé par la loi ALUR*

--- O ---

# ZONE AU0

## CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AU0, à vocation principale d'équipements publics est destinée à être urbanisée à moyen ou long terme.

L'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du P.L.U.

### **Article AU0 -1 : Occupation et utilisation des sols interdites**

Tant que la modification ou la révision du P.L.U nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone ne sera pas réalisée, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, exceptés les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

### **Article AU0 - 2**

Non réglementé.

### **Article AU0 - 3**

L'accès de la zone à la RD 888 devra être réalisé au moyen d'une seule connexion routière sécurisée.

### **Article AU0 - 4 :**

Non réglementé.

### **Article AU0 - 5 :**

Non réglementé.

### **Article AU0 -6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies existantes ou à créer. Le long de la Route Départementale 888, toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie départementale.

### **Article AU0 -7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Article AU0 8 à Article AU0 - 14**

Non réglementé.

# **TITRE IV**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

# **ZONE A**

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Elle correspond à la zone agricole protégée de la commune.

Elle définit un espace naturel à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres.

Le but du règlement de la zone est aussi de faciliter aux agriculteurs l'exercice de leur profession compte tenu de la structure familiale des exploitations.

Elle a une vocation exclusivement agricole.

La zone est inscrite partiellement dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut être amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.

## ***SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS***

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article A2
- 2 - Les constructions à usage industriel et d'entrepôt commercial
- 3 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et d'artisanat, de bureaux et services
- 4 - Les constructions à usage d'équipements publics et d'équipements collectifs
- 5 - Les lotissements à usage d'activités
- 6 - Les lotissements à usage d'habitation
- 7 - L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs (mobil home,...)isolés
- 8 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- 9 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs autres que ceux prévues à l'article A2
- 10 - Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
- 11 - Les dépôts de véhicules
- 12 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article A2
- 13 - L'extension et l'aménagement des installations classées autres que celles prévues à l'article A2
- 14 - Les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient liées et utiles à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 mètres des bâtiments d'exploitation. Cependant, pour tenir compte des conditions locales, cette distance pourra être augmentée par des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la forme et la topographie des parcelles, la nature des bâtiments d'exploitation.

2 - Les aménagements, ou extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sous réserve qu'elles soient liées à l'exploitation agricole. (par exemple: gîte rural, ferme-auberge, occupations liées au tourisme vert .....etc).

3 - Les constructions et l'extension des constructions à usage d'habitation, liées et utiles à l'exploitation agricole, comprises dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de l'autoroute A68, sous réserve qu'elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Les constructions et l'extension des constructions à usage d'habitation, liées et utiles à l'exploitation agricole, comprises dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie ferrée RODEZ-TOULOUSE / Ligne 718, sous réserve qu'elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

5 - Le camping à la ferme à condition de ne pas dépasser les seuils de 20 campeurs, 6 abris.

6 - Les installations classées à condition qu'elles ne soient pas soumises à autorisation et qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, en particulier celles liées au fonctionnement des exploitations agricoles de la zone.

7 - Les ouvrages techniques non liés à l'activité agricole, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (tels que : poste de transformation, bassin de rétention des eaux pluviales, bache à eau, etc.)

8 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

9 - En bordure des ruisseaux, toute construction doit être édifiée à une distance de la berge au moins égale à 4 mètres.

10 - Dans la zone couvrant le domaine ferroviaire relatif à la voie ferrée RODEZ-TOULOUSE, seront admis les dépôts, les constructions de toute nature ou la réalisation d'installations, sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

## ***SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

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

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès nouveaux se feront sur une autre voie que la RD 888, sauf pour usage agricole ou usage lié à l'exploitation de la route.

Tout accès nouveau est interdit sur l'A68 sauf pour usage lié à l'exploitation de l'autoroute.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

### **1 - EAU POTABLE:**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - ASSAINISSEMENT :**

#### **2-1 EAUX USEES :**

Les dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation peuvent être autorisés si, après expertise géologique, les caractéristiques du terrain le permettent. La filière d'assainissement sera déterminée au vu de l'expertise géologique.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

#### **2-2 EAUX PLUVIALES :**

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

### **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :**

Dans la mesure du possible, les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

*Article supprimé par la loi ALUR*

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

1 - Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A68
- 75 mètres par rapport à l'axe de la voie RD 888
- 20 mètres par rapport à l'axe des autres chemins départementaux
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies

3 - Les constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 pourront faire l'objet d'extension mesurée avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant, à condition que cela ne nuise pas à la sécurité.

4 - Les constructions nécessaires, au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire seront édifiées sur le domaine ferroviaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 2 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant.
- 3 - Les constructions nécessaires, au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire pourront être édifiées en limite du domaine ferroviaire.
- 4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 1 - La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments agricoles.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Néant

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

- 1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder :

- 8 mètres pour des constructions à usage d'habitation
- 10 mètres pour des bâtiments agricoles.

Toutefois, pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles ou installations d'intérêt général, des dépassements de hauteur seront autorisés.

- 2 - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur de ce bâtiment pourra être maintenue.

- 4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Toutes les opérations de constructions nouvelles, de restaurations, extensions ou aménagements de constructions existantes devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes...)

Dans le cas d'extension, l'architecture originelle des bâtiments devra être respectée.

Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

### *Dispositions particulières concernant les restaurations ou modification des constructions existantes*

Les bâtiments anciens caractéristiques d'une typologie locale seront restaurés à l'identique de la construction d'origine. Toute la modénature existante sera conservée et restaurée.

Les particularités des bâtiments agricoles liés à l'habitation, granges, étables, remises seront conservées et entretenues.

Dans tous les cas les principes de l'architecture traditionnelle seront respectés.

## **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

### **1 - FACADES**

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines, de galets ou foraines, ou elles seront enduites.
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre ou en référence aux enduits anciens conservés.
- Les bardages bois seront admis en parois des constructions non habitables ou parties non habitables des constructions .
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Toute imitation de matériaux est interdite.

### **2 – TOITURES- COUVERTURES**

- Les toitures doivent être en tuiles canal vieillies rouge à rouge brun ou à emboîtement grande courbure d'aspect vieilli rouge à rouge brun et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture seront sur voliges et chevrons apparents, sans planche de rive.
- Les débords de toiture en pignons sont interdits. Les autres débords de toiture sont fixés à 0,50 mètres minimum.

### **3 - OUVERTURES**

- Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques pleine masse de terre cuite ou soulignés en enduit de finition différente plus clair que l'enduit de façade et d'une largeur de 18 cm.
- les ouvertures seront plus hautes que larges sauf pour les portes de garage ou d'annexes
- les volets, portes et menuiseries seront en bois ou en métal et peints, ( lasures interdites).
- les portes de garage seront en bois plein sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

### **3 - CLOTURES**

- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur et ne seront autorisées que sous forme de grillage sur piquets bois ou métal.
- Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement briques de terre cuite.

## **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS D'ACTIVITES AGRICOLES**

### **1 - FACADES**

- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents
- Les façades seront enduites et de teinte ocre terre s'intégrant dans le paysage.

### **2 – TOITURES- COUVERTURES**

- Les toitures des constructions présentant une pente seront en tuiles, en plaques ondulées fibrées ou en métal. Leur pente ne pourra pas excéder 35%. Leur teinte devra s'intégrer dans le paysage.

### **3 - CLOTURES**

- Les clôtures en bordure des voies publiques ne doivent pas limiter la visibilité aux sorties des établissements ou aux carrefours et ne seront autorisées que sous forme de grillages.
- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres et ne seront autorisées que sous forme de grillage sur piquets bois ou métal.
- Les clôtures fixes ou plantations doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'axe d'un fossé, non bordé d'une voie et chargé de drainer les eaux épurées des dispositifs d'assainissement autonome.

## *Dispositions particulières concernant les constructions nouvelles*

## **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

Les constructions nouvelles s'inspirant de l'architecture traditionnelle devront respecter les principes énoncés précédemment pour les constructions existantes à usage d'habitation.

Les constructions présentant un style contemporain devront par leur volume, leurs proportions, leurs teintes et leurs matériaux s'harmoniser avec le bâti existant et le paysage environnant.

Dans tous les cas, la toiture sera en tuiles canal, comme décrites pour les constructions de style traditionnel, sauf si l'architecture exige un autre type de toiture.

## **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS D'ACTIVITES AGRICOLES**

Les constructions nouvelles s'inspirant de l'architecture traditionnelle devront respecter les principes énoncés précédemment pour les constructions d'activités agricoles existantes.

Les constructions présentant un style contemporain devront par leur volume, leurs proportions, leurs teintes et leurs matériaux s'harmoniser avec le bâti existant et ne pas porter atteinte au paysage environnant.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

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

### **1 - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES**

NEANT.

### **3 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m<sup>2</sup> de terrain constructible.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture

## ***SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

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

*Article supprime par la loi ALUR*

**TITRE V**

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
A LA ZONE NATURELLE**

# ZONE N

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Elle correspond à des secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages et de leur intérêt historique ou de leur caractère d'espaces naturels des zones d'habitat existant.

Elle comprend la zone Nd :

Zone naturelle à protéger en raison de la perspective visuelle sur le château, et le site paysager remarquable du parc du château.

repérée aux plans par le sigle Nd et délimitée par un trait épais continu.

La zone Nd est inscrite dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut être amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.

Elle comprend la zone Nh :

Zone naturelle peu équipée, zone d'habitat existant, isolé ancien ou discontinu avec du pavillonnaire récent

aux lieux-dits BORDENEUVE, PROJEAN, LA PLAINE, LES BORDES, LA RIVIERE  
repérée aux plans par le sigle Nh et délimitée par un trait épais continu.

Elle comprend la zone Np :

Zone naturelle à protéger en raison de la présence de bâtiments de caractère architectural ou historique, l'EGLISE et le CHATEAU

repérée aux plans par le sigle Np et délimitée par un trait épais continu.

La zone Np est inscrite dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut être amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.

## ***SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS***

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Toutes constructions nouvelles autres que celles prévues à l'article N2.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article N2
- 3 - Les constructions à usage industriel et d'entrepôt commercial
- 4 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et d'artisanat, de bureaux et services
- 5 - Les constructions à usage d'équipements publics ou d'équipements collectifs
- 6 - Les constructions à usage agricole
- 7 - Les lotissements à usage d'activités
- 8 - Les lotissements à usage d'habitation
- 9 - L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs (mobil home,...) isolés
- 10 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- 11 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- 12 - Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public et autres que ceux prévus à l'article N2

- 13 - Les installations classées
- 14 - Les dépôts de véhicules
- 15 - Les antennes de radiotéléphonie

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions :

- 1 – Dans les secteurs Np, Nh, sont autorisés le changement d'affectation, la transformation, les aménagements, ou extensions mesurées des constructions existantes sous réserve de ne constituer qu'une seule construction et sous réserve du respect de la qualité architecturale et des matériaux mis en œuvre sur ces bâtiments.
- 2 - Les annexes à l'habitation , ainsi que piscines et autres équipements de loisirs, sous réserve qu'elles concernent des constructions existantes.
- 3 – L'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'habitation, comprises dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de l'autoroute A68, sous réserve qu'elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- 4 - L'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'habitation, comprises dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie ferrée RODEZ-TOULOUSE / Ligne 718, sous réserve qu'elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- 5 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

## ***SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

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

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès nouveaux se feront sur une autre voie que la RD 888.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

#### **1 - EAU POTABLE:**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## **2 - ASSAINISSEMENT :**

### 2-1 EAUX USEES :

L'assainissement non collectif est autorisé dans le secteur d'assainissement autonome défini dans le plan de zonage d'assainissement, sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur et aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent dossier.

Dans les secteurs non couverts par le plan de zonage d'assainissement autonome, les dispositifs d'assainissement non collectif peuvent être autorisés si, après expertise géologique, les caractéristiques du terrain le permettent et la filière d'assainissement sera déterminée au vu de l'expertise géologique, conformément à la réglementation en vigueur.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

### 2-2 EAUX PLUVIALES :

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

## **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :**

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

*Article supprime par la loi ALLUR*

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

1 – Les constructions existantes pourront être aménagées ou reconstruites, en conservant leur recul initial.

2 - Les piscines devront être implantées avec un recul égal au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique.

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

1 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant ou pourra être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres

2 - Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

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

NEANT

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

NEANT

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles, est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1 - Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., les travaux de surélévation sont possibles jusqu'à une hauteur maximale de 9 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les opérations de constructions nouvelles, de restaurations, extensions ou aménagements de constructions existantes devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager, en préservant les perspectives visuelles sur le château et l'église.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Dans le cas de restauration ou de modification des constructions existantes, l'architecture originelle des bâtiments devra être respectée, tant en matériaux qu'en volumétrie.

### **Dans le secteur Nh :**

#### *Dispositions particulières concernant l'architecture traditionnelle*

Les rénovations, les extensions des constructions existantes qui imiteront l'architecture traditionnelle devront respecter les principes suivants :

#### **1 - FACADES**

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre ou en référence aux enduits anciens conservés. Les teintes rosées ou rouges sont à proscrire.
- Les bardages bois seront admis en parois des constructions non habitables ou parties non habitables des constructions .
- Les éléments en briques foraines destinés à rester apparents seront rejointoyés au mortier de chaux
- Les appareils soignés de matériaux apparents seront conservés et mis en valeur.

- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Toute imitation de matériaux est interdite.

## **2 – TOITURES- COUVERTURES**

- Les toitures doivent être en tuiles canal vieilles rouge à rouge brun ou à emboîtement grande courbure d'aspect vieilli rouge à rouge brun et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture seront sur voliges et chevrons apparents, sans planche de rive.
- Les débords de toiture sont fixés à 0,50 mètres minimum.
- Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.

## **3 - OUVERTURES**

- les encadrements d'ouvertures seront traités en briques pleine masse de terre cuite ou soulignés en enduit de finition différente plus clair que l'enduit de façade et d'une largeur de 18 cm.
- les ouvertures seront plus hautes que larges sauf pour les portes de garage.

## **4 - CLOTURES**

- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur et ne seront autorisées que sous forme de grillage sur piquets bois ou métal.
- Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement briques de terre cuite.

### *Dispositions particulières concernant l'architecture contemporaine*

Dans le cas d'un projet de modification de l'existant, les constructions présentant un style contemporain ne sont pas soumises aux règles précédentes, mais elles devront par leur volume, leurs proportions, leurs teintes, s'harmoniser avec le bâti environnant.

Dans tous les cas, la toiture sera en tuiles, comme décrites pour les constructions de style traditionnel, sauf si l'architecture exige un autre type de toiture.

## **Dans le secteur Np :**

### **1– FACADES**

-

- Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée fin.
- Les enduits pourront être revêtus en finition d'un badigeon de chaux teinté de teinte naturelle. Les teintes rosées et rouges sont à proscrire.
- Les appareils soignés de matériaux apparents seront conservés et mis en valeur.
- Les façades en briques foraines ou galets de rivière, destinées à rester apparentes seront nettoyées et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées au mortier de chaux selon la technique et la coloration d'origine.
- Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

### **2 – TOITURES- COUVERTURES**

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un toit unique.

- Les toitures doivent être en tuiles canal exclusivement, vieilles rouge à rouge brun et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture seront sur voliges et chevrons apparents, sans planche de rive.

- Les débords de toiture en pignons sont interdits. Les autres débords de toiture sont fixés à 0,50 mètres minimum.
- Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.
- Les ouvrages de zinguerie doivent être en zinc ou en cuivre.

#### **4 - OUVERTURES**

- les ouvertures seront toujours plus hautes que larges sauf pour les portes de garage ou d'annexes.
- Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques pleine masse de terre cuite.
- les enduits blancs sont interdits
- les volets roulants sont interdits.
- les volets, portes et menuiseries seront en bois et peints, lasures « ton bois » interdites.
- les portes de garage seront en bois plein sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.
- les éléments décoratifs doivent être conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde-corps)

#### **3 - CLOTURES**

- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles doivent être constituées par:
  - Des haies vives doublées ou non de grillage sur piquets bois ou métal
  - ou
  - Des murs bâtis en briques pleines apparentes ou en galets de rivière et foraines ou enduits avec un taloché fin de teinte ocre terre, avec un couronnement à deux rangs de foraines pleines.
- Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement briques foraines pleines.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel, de la clientèle, des visiteurs.

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

##### **1 - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 du Code de l'Urbanisme.

##### **2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES**

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

##### **3 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture

### ***SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

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

*Article supprimé par la loi ALUR*

--- 0 ---