

PREFECTURE DE LA HAUTE GARONNE
COMMUNE DE :

ESCOULIS

DROIT DE CITE
Architectes D.P.L.G.
1 place Bonnaterre
12000 RODEZ
Tel. 05 65 78 15 11

P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

Arrêté le :
15 janvier 2010

Approuvé le :
8/7/2011

Exécutoire le :

visé

Date : 19/7/2011

Le Maire,

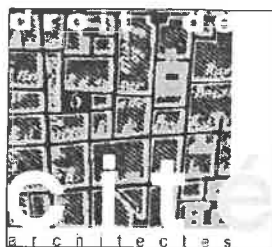
Modifications-Révisions partielles-Mises à jour



INTERVENANTS

Règlement

5a



PREFECTURE DE LA HAUTE GARONNE
COMMUNE DE :

ESCOULIS

DROIT DE CITE
Architectes D.P.L.G.
1 place Bonnoterre
12000 RODEZ
Tel. 05 65 78 15 11

P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

Arrêté le :
15 janvier 2010

Approuvé le :

Exécutoire le :

VISU

Date :
Le Maire,

Modifications-Révisions partielles-Mises à jour

INTERVENANTS

Règlement

5a

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone urbanisée: U	3
-------------------	---

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone de développement: AU	15
---------------------------	----

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone agricole : A	27
-------------------	----

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone naturelle : N	37
Zones naturelles destinées à l'entretien du patrimoine : Nh	43

ANNEXES

Annexe 1 : Palette teintes du Comminges	
---	--

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Philosophie de la zone U pour le PLU d'Escoulis.

Cette zone correspond à la **structure urbaine des bourgs ou hameaux de la commune**. Ils se caractérisent tant par un tissu ancien dense caractérisé par des alignements de bâti sur les voies que par quelques habitations plus récentes inscrites en continuité du bourg historique.

De manière générale, cette zone est desservie et viabilisée.

Cette zone est réservée à des constructions à usage d'habitation voire d'activités de services, de commerces, d'artisanat ou agricole dont la présence ne porte pas atteinte au caractère résidentiel de la zone. En ce sens, il en sera de même pour les nouvelles constructions, installations ou extensions.

Sur la commune d'Escoulis 2 secteurs sont mis en place :

Secteur Ua : Ce secteur correspond aux structures urbaines historiques et denses des bourgs ou hameaux de la commune.

Secteur Ub : Ce secteur englobe les structures urbaines viabilisées dont la typologie correspond aux secteurs d'extensions urbaines récentes ou à densifier.

ARTICLE.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

En zone U, sont interdits :

- Toute recherche ou exploitation de mines ou carrières.
- Les terrains de camping-caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, y compris les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ; et les aires de camping-cars.
- Tout type de dépôts couverts ou non.
- Toute construction ou installation nouvelle à usage agricole ou industriel.
- Toute installation d'éolienne.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone U sont autorisés sous conditions :

- Les constructions nouvelles, et les extensions, l'aménagement, l'entretien, et le changement de destination des constructions existantes, sont autorisées dans la mesure où :
 - elles s'intègrent harmonieusement dans le contexte bâti existant.
 - elles sont compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les reconstructions après sinistre sous réserve que toutes les mesures techniques nécessaires aient été prises pour supprimer les raisons ayant entraîné le sinistre.
- Tous travaux visant la mise aux normes des bâtiments ou installations agricoles existants, dans la mesure où cela n'en augmente pas la capacité d'accueil en terme d'animaux.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5 al7 dans la mesure où ils font l'objet d'une validation suite à une 'déclaration préalable' au titre 'des travaux modifiant un élément ayant un intérêt patrimonial ou paysager'.
- Les occupations et utilisations de sols compatibles avec l'Orientation d'Aménagement du centre bourg.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Afin de favoriser la sécurité routière et la qualité des paysages le long des voiries, une gestion économe des accès sera pratiquée en bordure de l'ensemble des RD : (Routes départementale).

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces libres, l'aménagement des voies d'accès se traduira, sauf impossibilités techniques manifestes, par l'emploi de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

II - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1/ Réseau public d'eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le porteur de projet pourra alimenter les bâtiments et installations n'accueillant pas de public à partir de sources, puits ou forages privés à usage familial, selon les critères de potabilité de l'eau et les mesures de protection de captage imposées par la réglementation en vigueur et après déclaration en mairie.

2/ Assainissement :

2.1. - Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence d'assainissement collectif, toute opération autorisée qui le nécessite, devra être pourvue d'un système d'épuration individuel ou regroupé, conforme à la réglementation en vigueur et aux préconisations du Schéma Communal d'Assainissement.

Ainsi, tout pétitionnaire devra justifier que le système d'assainissement individuel ou regroupé qu'il envisage est compatible avec la nature du sol (capacité de traitement naturel), le site (surface et pente) et son environnement (impact environnemental des rejets dans les exutoires naturels).

2.2. - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent chaque fois que c'est possible, être conservées et infiltrées sur l'unité foncière. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (ainsi que ceux limitant les débits évacués de la propriété) seront réalisés par le propriétaire en fonction de l'opération projetée et de la nature du terrain.

4/ Réseaux câblés

Les réseaux publics et privés câblés (électricité, téléphone, etc.) devront être établis de manière prioritaire en souterrain.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction ayant un assainissement non collectif, les surfaces de terrains doivent être adaptées au projet d'assainissement, au contexte urbain (situation de dents creuses), à la nature et aux caractéristiques du sol et aux formes des parcelles, conformément à la réglementation nationale.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur Ua :

Les constructions principales et annexes formant garage ou parking, seront implantées soit :

- **à l'alignement des voies et emprises publiques** sous réserve du maintien d'une distance de 3m au moins par rapport à l'alignement opposé (passage des secours).
- à un recul minimum de 5 m, **le long des chemins pédestres.**
- à une distance comprise entre 3 et 6m maximum, **le long des autres voies.**

En secteur Ub :

Les constructions principales et annexes formant garage ou parking, seront implantées soit :

- à un recul minimum de 5 m, **le long des chemins pédestres.**
- à une distance comprise entre 3 et 6m maximum, **le long des autres voies.**

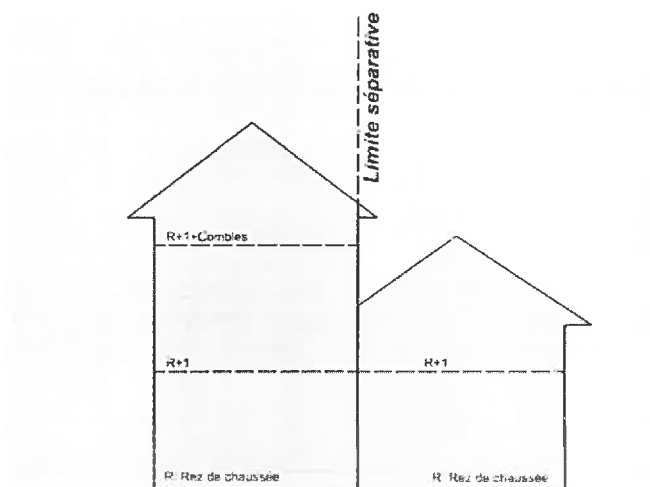
D'autres implantations pourront être autorisées ou imposées :

- **Pour des questions de sécurité et de visibilité** en particulier au droit des croisements de rues.
- **Dans le cadre d'extensions ou de constructions:** l'implantation pourra se faire à l'alignement des façades existantes sur les parcelles adjacentes, ceci sous réserve du

maintien d'une distance de 3m au moins par rapport à l'alignement opposé (passage des secours) et dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

- **Pour des bâtiments d'intérêt général, liés aux infrastructures routières ou destinés à jouer un repère urbain.**
- **Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre**, la construction pourra retrouver l'alignement préexistant dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment) et qu'une distance de 3 m au moins par rapport à l'alignement opposé soit respectée.
- **Si la parcelle est "traversante" et/ou s'ouvre sur deux voies ou emprises publiques**, dans ce cas, le projet respectera en priorité l'alignement imposé sur la voie ou l'emprise publique jugée la plus importante.

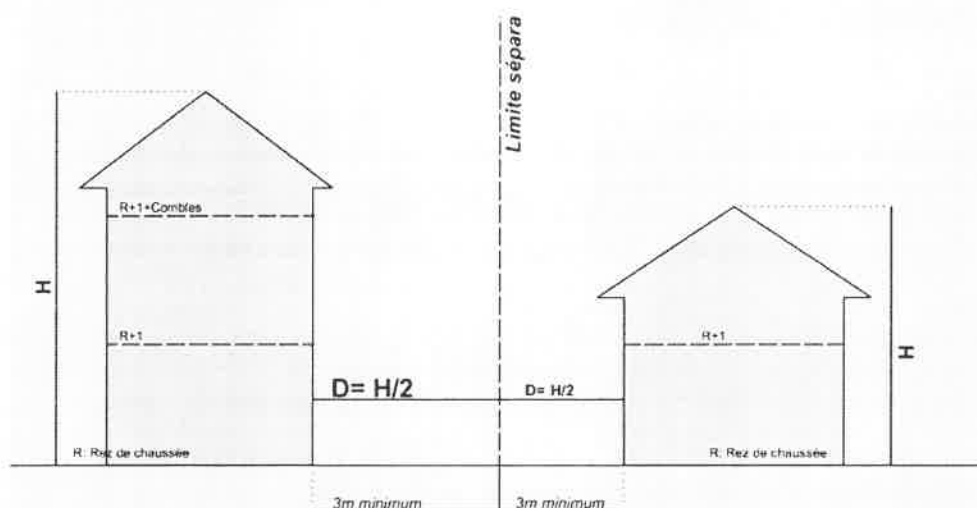
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



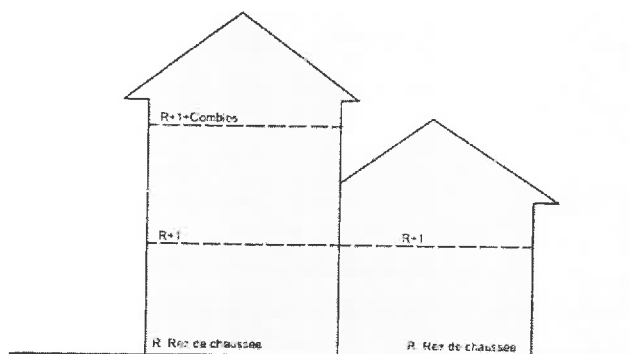
Toute construction ou extension sera implantée, au choix :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

D'autres implantations pourront être autorisées : **pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.**



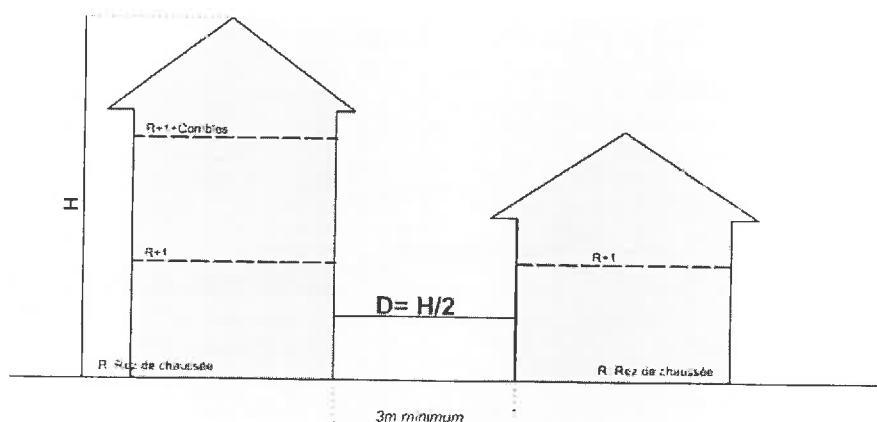
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE



Toute construction ou extension sera implantée, au choix :

- soit en mitoyenneté,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

D'autres implantations pourront être autorisées : **pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.**



ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

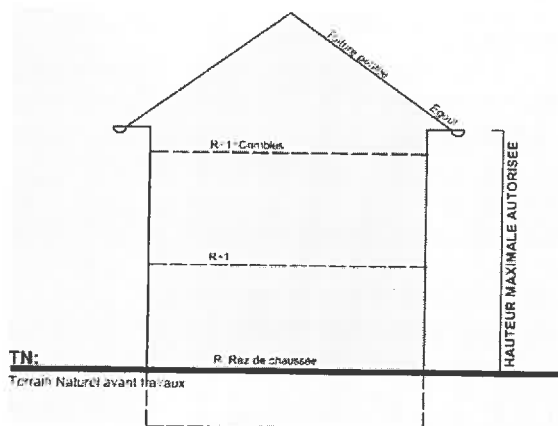
Non réglementé

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et ce jusqu'à l'égout des toitures pentées ou l'acrotère des toitures terrasses.

D'une manière générale,

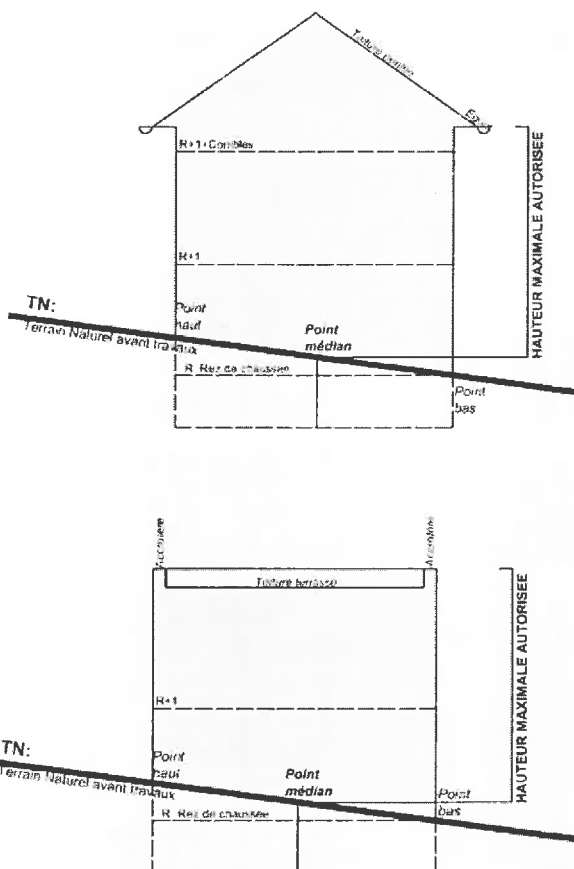
- Dans le cas d'une construction à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder R+1+C ou 8 mètres.
- Dans le cas d'une construction à usage d'activité la hauteur ne devra pas excéder 8 mètres.



- Les hauteurs des extensions devront se caler afin de rester en cohérence avec les hauteurs environnantes.
- Les annexes ou **abris de jardins** devront respecter une hauteur maximale de 2,5 m à l'égout.

Des dépassements de hauteur pourront être admis :

- Pour des éléments de constructions de faible emprise (éléments techniques nécessaires à une activité, cheminée, cages d'escalier...) dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.
- Dans le cadre de reconstruction à l'identique après sinistre.
- Des constructions ou installations d'intérêt général.



ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

I- En règle générale :

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

1- Terrassements et fouilles pour l'implantation d'accès :

L'adaptation de la construction à la pente ne doit générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La tenue des remblais/déblais sera assurée par des plantations ou des soutènements bâtis qui tendront à s'intégrer à l'environnement, en tant qu'éléments du projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simples ouvrages techniques.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

2- Circulation sur la parcelle

L'organisation rationnelle des circulations, situées sur la parcelle, sera étudiée dans le souci de limiter les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus.

3- Architecture étrangère à la région

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite.

4- Eco-conception :

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés au volume général des bâtiments (toiture, façade, etc.) ou sur ses prolongements (mur de soutènement, etc.).

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont encouragés et admis sous condition d'être intégrés à la construction ou à l'aménagement de la parcelle.

5- Tout élément technique extérieur, et en particulier les paraboles ou unités extérieures de climatisation, doit faire l'objet d'une bonne intégration par une implantation susceptible d'en limiter la perception depuis les rues et places principales.

6- Clôtures :

De manière générale, les clôtures doivent s'adapter à la topographie du terrain et répondre aux caractéristiques typologiques locales.

Ainsi sont interdites :

- les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire d'aspect final brut (ex : agglos non enduits, etc.).
- les utilisations seules de grillages sur potelets notamment sur la limite séparative donnant sur espace public : (places, rues, routes...). Elles devront être doublées d'une haie.
- les clôtures pleines d'une hauteur supérieure à 1m.

7- Constructions annexes :

Les annexes telles que garages, remises, celliers, stockages devront être le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale et son environnement immédiat.

Les annexes de piscine devront faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité (semi enterrées, dissimulées ou intégrées au volume bâti, etc.).

Les annexes de tôles ou matériaux de récupérations sont interdites.

II - Concernant les opérations autorisées à partir des bâtiments existants.

Toitures :

- **Les formes** : Les réhabilitations respecteront la simplicité des formes de toitures traditionnelles.
- **La pente** devra correspondre à la nature et aux exigences de la mise en œuvre du matériau.
Dans le cas d'agrandissement ou de restauration, la même pente que le bâtiment existant devra être respectée.
Les annexes pourront faire l'objet d'une pente différente.
Les toitures doivent être restaurées en respectant les pentes d'origines.
- **Le matériau** de couverture des bâtiments sera la tuile et particulièrement la tuile canal ou des matériaux similaires dans la forme, la texture ou la couleur.
Les ardoises sont interdites.
- **Les toitures-terrasses** ne peuvent être que partielles et seront autorisées pour des raccordements de volumes principaux.

Façades :

D'une manière générale, le projet respectera le traitement de façade préexistante. Ainsi, dans le cadre d'une extension ou d'un aménagement de bâtiment existant, le projet sera réalisé de préférence dans les mêmes matériaux que ceux mis en œuvre pour la construction préexistante.

L'ensemble des façades doit être traité avec soin.

- **La maçonnerie**

- les murs doivent être appareillés en pierres de pays ou enduit.
- les maçonneries en aggro non enduit sont interdites.
- toutes imitations de matériaux telles que fausses coupes de pierres, faux appareillages de briques, incrustation de pierres sont interdites.
- le béton apparent est interdit.

- **Les éléments de modénature tels que les encadrements de baies, les chaînages d'angle, les débords de toitures, les génoises, les souches de cheminée** doivent être conservés et restaurés.

- **Les ouvrages et installations annexes**

Les vérandas devront s'intégrer harmonieusement au bâtiment.

Les façades charpentées et claustras formant greniers, séchoirs, ... seront réhabilités avec soin.

- **Les ouvertures et menuiseries**

Les proportions traditionnellement verticales doivent être respectées.

Pour informations : La hauteur des portes doit correspondre à 2 largeurs.

La hauteur de fenêtres est égale à, 1.6 à 2 fois, la largeur de celle-ci.

Les menuiseries extérieures ainsi que les garde-corps, rampes, main courante, etc...., seront traitées ou peintes de manière harmonieuse, sans multiplier les couleurs et ceci en s'inspirant de la palette couleur annexée au règlement.

- **Les matériaux – leur couleur**

- les enduits anciens seront réhabilités et réalisés au mortier à base de chaux naturelle ou de composants similaires dans leur aspect et leur composition.
- le choix de la couleur sera de préférence fait en tenant compte des tons des maisons voisines et en s'inspirant des enduits traditionnels de la région. Des colorations de type terre naturelle ou ocre peuvent être employées.
- les enduits de couleurs criardes seront interdits.

III - Concernant les constructions d'habitations neuves

Toitures :

Les toitures s'inspireront du vocabulaire architectural traditionnel en se référant aux recommandations du chapitre précédent concernant les réhabilitations.

- **Les formes :** Toute nouvelle construction devra respecter cette simplicité de forme de toiture sauf si le bâtiment doit se différencier des autres de part sa fonction.

- **La pente** devra correspondre à la nature et aux exigences de la mise en œuvre du matériau.

Les annexes pourront faire l'objet d'une pente différente.

- **Le matériau** de couverture des bâtiments sera la tuile et particulièrement la tuile canal ou des matériaux similaires dans la forme, la texture ou la couleur.
Les ardoises sont interdites.
- **Les toitures-terrasses** ne peuvent être que partielles et seront autorisées pour des raccordements de volumes principaux.

Façades :

D'une manière générale, le projet respectera le traitement de façade s'inspirant du vocabulaire architectural traditionnel.

L'ensemble des façades doit être traité avec soin ainsi l'utilisation de béton apparent sera proscrite.

▪ **La maçonnerie :**

- Les murs doivent être appareillés en pierres de pays ou enduit.
- Les maçonneries en agglo non enduit sont interdites.
- Toutes imitations de matériaux telles que fausses coupes de pierres, faux appareillages de briques, incrustation de pierres sont interdites.
- le béton apparent est interdit.

▪ **Les ouvrages annexes :**

- Les vérandas et les terrasses, y compris aux étages supérieurs, devront s'intégrer harmonieusement dans le volume du bâtiment.

▪ **Les ouvertures :**

Les proportions traditionnellement verticales doivent être respectées.

▪ **Les matériaux – leur couleur :**

- Le choix de la couleur sera de préférence fait en tenant compte des tons des maisons voisines et en s'inspirant des enduits traditionnels de la région.
Des colorations de type terre naturelle ou ocre peuvent être employées.
- Les enduits de couleurs criardes seront interdits.
- Les menuiseries extérieures ainsi que les garde-corps, rampes, main courante, etc..., seront traitées ou peintes de manière harmonieuse, sans multiplier les couleurs et ceci en s'inspirant de la palette couleur annexée au règlement.

IV- Concernant les constructions autres qu'à usage d'habitation

Les constructions devront présenter un aspect fini, qui participe à l'image de marque de la commune et du contexte paysager.

Tout bâtiment à l'aspect inachevé ou provisoire ne peut être accepté.

Les volumes seront simples et sans artifices ce qui n'interdit pas une conception et une recherche architecturale originale.

Les constructions devront respecter les conditions suivantes :

Les toitures :

- **La pente de la toiture** devra correspondre à la nature et aux exigences de la mise en œuvre des matériaux de couvertures.
- **Des toitures terrasses** pourront être autorisées.
- **Le matériau de couverture** devra être cohérent avec l'image des toitures des constructions environnantes.

Sont autorisés :

- Les toitures végétalisées.
- La mise en place de matériaux type bacs nervurés à condition qu'ils présentent une couleur sombre et mate par rapport à l'environnement paysager.

Sont interdits :

- Les matériaux de couleur trop voyante ou criarde seront interdits (y compris le blanc).

Les façades :

L'ensemble des façades doit être traité avec soin.

▪ Les matériaux :

- Les maçonneries agglomérées seront enduites ou revêtues de bardages.
- Les projets utilisant un béton architectonique, des agglos teintés ou des appareillages de briques pourront être autorisés dans la mesure où ils possèdent de bonnes qualités de finition.
- L'utilisation de matériaux de type bardage bois ou métal, de préférence à nervures ou joints horizontaux, est autorisée.
- Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

▪ Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall....etc..

feront partie intégrante de la composition générale.

▪ Les menuiseries

seront d'une seule et même couleur, non saturée, non vive.

▪ Les ouvrages de serrurerie

(grilles, auvent, escalier, etc.) devront être de forme simple et de couleur non saturée et non vive.

Enseignes :

- Une **intégration aux volumes architecturaux ou aux clôtures** sera recherchée. Ainsi les enseignes devront être adaptées à l'architecture du bâtiment sur lequel elles sont apposées.
- Aucune enseigne dépassant la hauteur du bâtiment ne sera autorisée. De même, les enseignes posées ou peintes en couverture seront interdites.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Constructions ou changement de destination à vocation résidentielle :

- En secteur Ua, tout projet d'habitat (individuel ou collectif) inclura obligatoirement l'aménagement d'une place de stationnement par tranche de 150m² de SHON (Surface Hors Ouvre Nette).
- En secteur Ub, tout projet d'habitat (individuel ou collectif) inclura obligatoirement l'aménagement de deux places de stationnement par tranche de 150m² de SHON (Surface Hors Ouvre Nette).

Constructions ou changement de destination à usage de bureaux, professions libérales et commerces courants :

- 1 place par tranche de 20m² de SHON (Surface Hors Ouvre Nette).

Locaux de productions

- 1 place par tranche de 50m² de SHON (Surface Hors Ouvre Nette).

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces libres, l'aménagement des parkings se traduira, sauf impossibilités techniques manifestes, par l'emploi de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I- En règle générale :

- Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue, particulièrement sur le grand paysage.
- Les plantations existantes (espaces boisés, arbres isolés ou alignement le long des voiries) seront maintenues ou remplacées par des plantations indigènes.
- Dans le cadre de nouvelles plantations ou haies, de préférence mixtes, les essences champêtres locales seront privilégiées (charme, prunus,...)

II- Le cas des aires de stationnement collectives ou publiques et voies d'accès :

- Elles doivent être plantées d'arbres à haute tige ou de haies, voire aménagées sur des espaces engazonnés afin de permettre une meilleure intégration paysagère.

ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Philosophie des zones AU pour le PLU d'Escoulis.

Cette zone est destinée à assurer la densification voire le développement du bourg d'Escoulis à court et moyen terme, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, conformément aux orientations d'aménagement.

Elles sont destinées à des constructions à usage d'habitation, voire d'activités (commerces, services, artisans...) dont l'installation ne porte pas atteinte au caractère résidentiel de la zone.

Elle comprend 2 secteurs :

Un secteur AU1 qui concerne des secteurs partiellement équipés en réseaux (voirie – AEP – électricité ...).

L'urbanisation s'y fera sous forme **d'opérations au coup par coup** selon les schémas de principe figurant dans les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

Un secteur AU2 qui concerne des secteurs partiellement équipés en réseaux (voirie – AEP – électricité ...).

L'urbanisation s'y fera sous forme **d'opérations d'ensemble**, selon les schémas de principe figurant dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

En AU1 et AU2, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Toute recherche ou exploitation de mines et de carrières.
- Toute construction ou installation non compatible avec les principes de l'orientation d'aménagement.
- Toutes constructions ou installations, destinées à de l'activité industrielle, des entrepôts et des activités agricoles et forestières, ainsi que toutes les activités incompatibles avec le voisinage des lieux habités.
- La création de tous nouveaux stockages ou dépôts non fermés.
- Les dépôts de véhicules.
- Les terrains de camping-caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, y compris les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, ainsi que les aires de camping-cars.
- Toute installation d'éolienne.

De plus en AU2, sont interdites toute construction ou installation ne faisant pas l'objet ou compromettant la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En AU1 et AU2 peuvent être autorisés sous conditions :

- Les constructions nouvelles, sont autorisées dans la mesure où :
 - elles s'intègrent harmonieusement dans le contexte bâti existant.
 - elles sont compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les occupations et utilisations de sols compatibles avec les principes définis à l'Orientation d'Aménagement du centre bourg.
- Les reconstructions après sinistre sous réserve que toutes les mesures techniques nécessaires aient été prises pour supprimer les raisons ayant entraîné le sinistre.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément paysager identifié au titre de l'article L.123-1,7 dans la mesure où ils font l'objet d'une validation suite à une 'déclaration préalable' au titre 'des travaux modifiant un élément ayant un intérêt patrimonial ou paysager'.
- Les installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures d'intérêt général, soit à des équipements publics, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et qu'ils se conforment à l'orientation d'aménagement mise en place sur le bourg.

De plus en AU2, sont autorisées les occupations et utilisations de sols :

- favorisant la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Afin de favoriser la sécurité routière, le nombre d'accès à la RD sera limité conformément à l'orientation d'aménagement.

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces libres, l'aménagement des voies d'accès se traduira, sauf impossibilités techniques manifestes, par l'emploi de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

II - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1/ Réseau public d'eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Ainsi, le porteur de projet pourra alimenter les bâtiments et installations n'accueillant pas de public à partir de sources, puits ou forages privés à usage familial, selon les critères de potabilité de l'eau et les mesures de protection de captage imposées par la réglementation en vigueur et après déclaration en mairie.

2/ Assainissement :

2.1. - Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence d'assainissement collectif, toute opération autorisée qui le nécessite, devra être pourvue d'un système d'épuration individuel ou regroupé, conforme à la réglementation en vigueur et aux préconisations du Schéma Communal d'Assainissement.

Ainsi, tout pétitionnaire devra justifier que le système d'assainissement individuel ou regroupé qu'il envisage est compatible avec la nature du sol (capacité de traitement naturel), le site (surface et pente) et son environnement (impact environnemental des rejets dans les exutoires naturels).

2.2. - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent chaque fois que c'est possible, être conservées et infiltrées sur l'unité foncière. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (ainsi que ceux limitant les débits évacués de la propriété) seront réalisés par le propriétaire en fonction de l'opération projetée et de la nature du terrain.

4/ Réseaux câblés

Les réseaux publics et privés câblés (électricité, téléphone, etc.) devront être établis de manière prioritaire en souterrain.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction ayant un assainissement non collectif, les surfaces de terrains doivent être adaptées au projet d'assainissement, au contexte urbain (situation de dents creuses), à la nature et aux caractéristiques du sol et aux formes des parcelles, conformément la réglementation nationale.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales et annexes formant garage ou parking, seront implantées soit :

- à un recul minimum de 5 m, **le long des chemins pédestres.**
- à une distance comprise entre 3 et 6m maximum, **le long des autres voies et emprises publiques.**

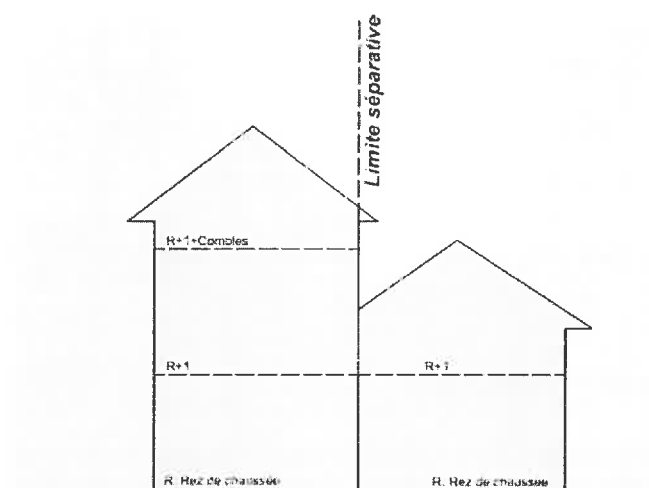
D'autres implantations pourront être autorisées ou imposées :

- **Pour des questions de sécurité et de visibilité** en particulier au droit des croisements de rues.
- **Dans le cadre d'extensions ou de constructions:** l'implantation pourra se faire à l'alignement des façades existantes sur les parcelles adjacentes, ceci sous réserve du maintien d'une distance de 3m au moins par rapport à l'alignement opposé (passage des secours) et dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- **Pour des bâtiments d'intérêt général, liés aux infrastructures routières ou destinés à jouer un repère urbain.**
- **Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre,** la construction pourra retrouver l'alignement préexistant dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité

publique (visibilité dans un carrefour notamment) et qu'une distance de 3 m au moins par rapport à l'alignement opposé soit respectée.

- Si la parcelle est "traversante" et/ou s'ouvre sur deux voies ou emprises publiques, dans ce cas, le projet respectera en priorité l'alignement imposé sur la voie ou l'emprise publique jugée la plus importante.

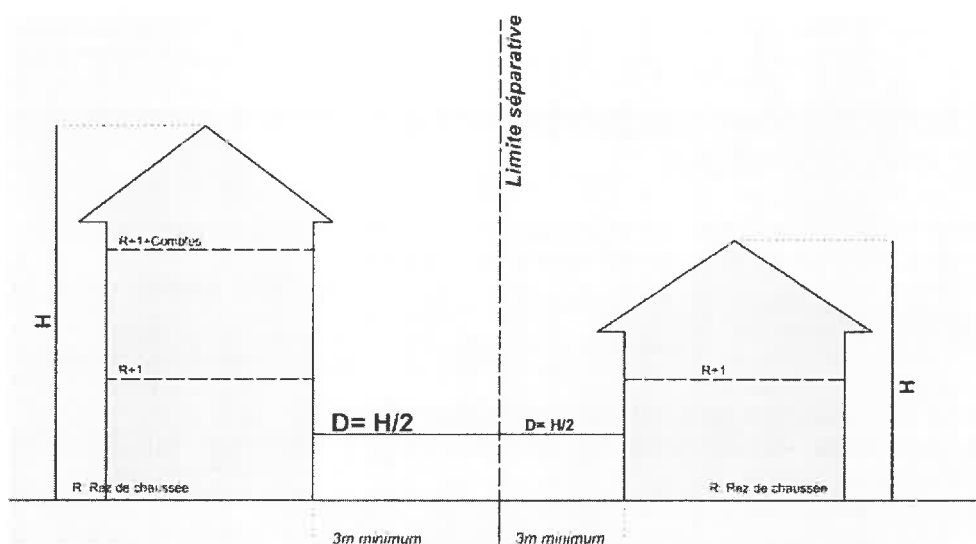
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



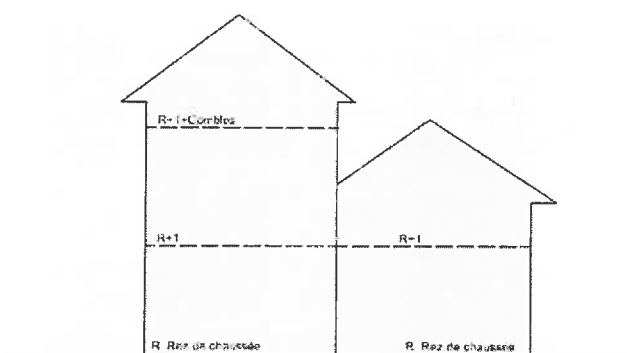
Toute construction ou extension sera implantée, au choix :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

D'autres implantations pourront être autorisées : **pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.**



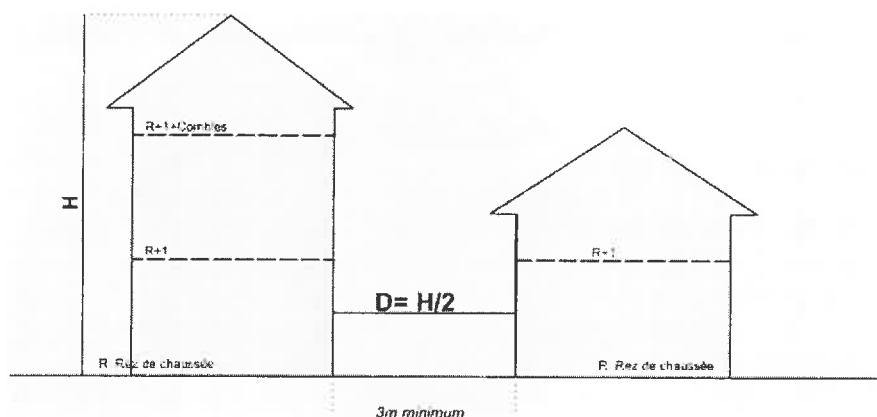
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE



Toute construction ou extension sera implantée, au choix :

- soit en mitoyenneté,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

D'autres implantations pourront être autorisées : **pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.**



Sur le 'front bâti' désigné par l'orientation d'aménagement concernant le centre bourg d'Escoulis : Toute construction ou extension s'implantera sur, au moins, une mitoyenneté.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

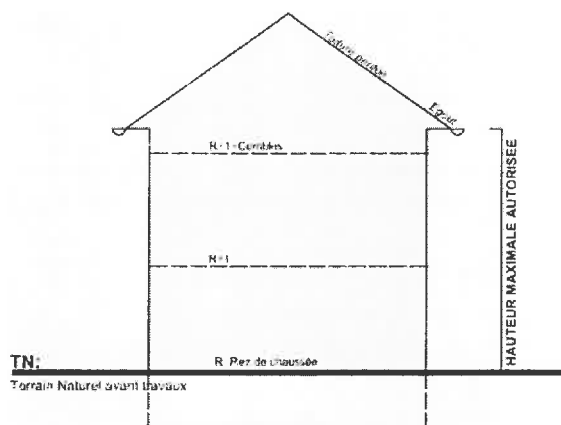
Non réglementé.

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et ce jusqu'à l'égout des toitures pentées ou l'acrotère des toitures terrasses.

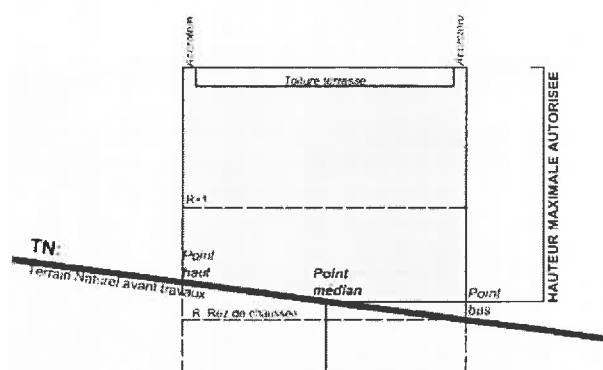
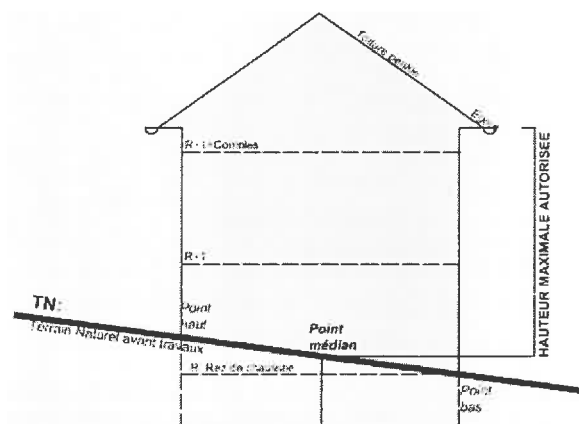
D'une manière générale :

- Dans le cas d'une construction à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder $R+1+C$ ou 8 mètres.
- Dans le cas d'une construction à usage d'activité la hauteur ne devra pas excéder 8 mètres.
- Les hauteurs des extensions devront se caler afin de rester en cohérence avec les hauteurs environnantes.
- Les annexes ou abris de jardins devront respecter une hauteur maximale de 2,5 m à l'égout.



Des dépassements de hauteur pourront être admis :

- Pour des éléments de constructions de faible emprise (éléments techniques nécessaires à une activité, cheminée, cages d'escalier...) dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.
- Dans le cadre de reconstruction à l'identique après sinistre.
- Des constructions ou installations d'intérêt général.



ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

I- En règle générale :

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

1- Terrassements et fouilles pour l'implantation d'accès :

L'adaptation de la construction à la pente ne doit générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La tenue des remblais/déblais sera assurée par des plantations ou des soutènements bâtis qui tendront à s'intégrer à l'environnement, en tant qu'éléments du projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simples ouvrages techniques.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

2- Circulation sur la parcelle :

L'organisation rationnelle des circulations, situées sur la parcelle, sera étudiée dans le souci de limiter les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus.

3- Architecture étrangère à la région :

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite.

4- Eco-conception :

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés au volume général des bâtiments (toiture, façade, etc) ou sur ses prolongements (mur de soutènement, etc.)

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont encouragés et admis sous condition d'être intégrés à la construction ou à l'aménagement de la parcelle.

5- Tout élément technique extérieur, et en particulier les paraboles ou unités extérieures de climatisation, doit faire l'objet d'une bonne intégration par une implantation susceptible d'en limiter la perception depuis les rues et places principales.

6- Clôtures :

De manière générale, les clôtures doivent s'adapter à la topographie du terrain et répondre aux caractéristiques typologiques locales.

Ainsi sont interdites :

- les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire d'aspect final brut (ex : agglos non enduits, etc.).
- les utilisations seules de grillages sur potelets notamment sur la limite séparative donnant sur espace public : (places, rues, routes...). Elles devront être doublées d'une haie.
- les clôtures pleines d'une hauteur supérieure à 1m.

7- Constructions annexes :

Les annexes telles que garages, remises, celliers, stockages devront être le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

Les annexes de piscine devront faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité (semi enterrées, dissimulées ou intégrées au volume bâti, etc.).

Les annexes de tôles ou matériaux de récupérations sont interdites.

II - Concernant les constructions d'habitations neuves

Toitures :

- **Les formes :** Toute nouvelle construction devra respecter cette simplicité de forme de toiture sauf si le bâtiment doit se différencier des autres de par sa fonction.
- **La pente** devra correspondre à la nature et aux exigences de la mise en œuvre du matériau.
Les annexes pourront faire l'objet d'une pente différente.
- **Le matériau** de couverture des bâtiments sera la tuile et particulièrement la tuile canal ou des matériaux similaires dans la forme, la texture ou la couleur.
Les ardoises sont interdites.
- **Les toitures-terrasses** ne peuvent être que partielles et seront autorisées pour des raccordements de volumes principaux.

Façades :

D'une manière générale, le projet respectera le traitement de façade s'inspirant du vocabulaire architectural traditionnel.

L'ensemble des façades doit être traité avec soin ainsi l'utilisation de béton apparent sera proscrite.

- **La maçonnerie**
 - Les murs doivent être appareillés en pierres de pays ou enduits.
 - Les maçonneries en aggro non enduit sont interdites.
 - Toutes imitations de matériaux telles que fausses coupes de pierres, faux appareillages de briques, incrustation de pierres sont interdites.
 - le béton apparent est interdit.
- **Les ouvrages annexes**
 - Les vérandas et les terrasses, y compris aux étages supérieurs, devront s'intégrer harmonieusement dans le volume du bâtiment.
- **Les ouvertures**
 - Les proportions traditionnellement verticales doivent être respectées.
- **Les matériaux – leur couleur**
 - Le choix de la couleur sera de préférence fait en tenant compte des tons des maisons voisines et en s'inspirant des enduits traditionnels de la région.
Des colorations de type terre naturelle ou ocre peuvent être employées.
 - Les enduits de couleurs criardes seront interdits.
 - Les menuiseries extérieures ainsi que les garde-corps, rampes, main courante, etc..., seront traitées ou peintes de manière harmonieuse, sans multiplier les couleurs et ceci en s'inspirant de la palette couleur annexée au règlement.

III- Concernant les constructions autres qu'à usage d'habitation

Les constructions devront présenter un aspect fini, qui participe à l'image de marque de la commune et du contexte paysager.

Tout bâtiment à l'aspect inachevé ou provisoire ne peut être accepté.

Les volumes seront simples et sans artifices ce qui n'interdit pas une conception et une recherche architecturale originale.

Les constructions devront respecter les conditions suivantes :

Les toitures :

- **La pente de la toiture** devra correspondre à la nature et aux exigences de la mise en œuvre des matériaux de couvertures.
- **Des toitures terrasses** pourront être autorisées.
- **Le matériau de couverture** devra être cohérent avec l'image des toitures des constructions environnantes.

Sont autorisés :

- Les toitures végétalisées
- La mise en place de matériaux type bacs nervurés à condition qu'ils présentent une couleur sombre et mate par rapport à l'environnement paysager.

Sont interdits :

- Les matériaux de couleur trop voyante ou criarde seront interdits (y compris le blanc).

Les façades :

L'ensemble des façades doit être traité avec soin.

- **Les matériaux :**
 - Les maçonneries agglomérées seront enduites ou revêtues de bardages.
 - Les projets utilisant un béton architectonique, des agglos teintés ou des appareillages de briques pourront être autorisés dans la mesure où ils possèdent de bonnes qualités de finition.
 - L'utilisation de matériaux de type bardage bois ou métal, de préférence à nervures ou joints horizontaux, est autorisée.
 - Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.
- **Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall....etc..** feront partie intégrante de la composition générale.
- **Les menuiseries** seront d'une seule et même couleur, non saturée, non vive.
- **Les ouvrages de serrurerie** (grilles, auvent, escalier, etc.) devront être de forme simple et de couleur non saturée et non vive.

Enseignes :

- Une **intégration aux volumes architecturaux ou aux clôtures** sera recherchée. Ainsi les enseignes devront être adaptées à l'architecture du bâtiment sur lequel elles sont apposées.
- Aucune enseigne dépassant la hauteur du bâtiment ne sera autorisée. De même, les enseignes posées ou peintes en couverture seront interdites.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Constructions ou changement de destination à vocation résidentielle :

- En secteur Ua, tout projet d'habitat (individuel ou collectif) inclura obligatoirement l'aménagement d'une place de stationnement par tranche de 150m² de SHON (Surface Hors Ouvrage Nette).

- En secteur Ub, tout projet d'habitat (individuel ou collectif) inclura obligatoirement l'aménagement de deux places de stationnement par tranche de 150m² de SHON (Surface Hors Ouvre Nette).

Constructions ou changement de destination à usage de bureaux, professions libérales et commerces courants:

- 1 place par tranche de 20m² de SHON (Surface Hors Ouvre Nette).

Locaux de productions

- 1 place par tranche de 50m² de SHON (Surface Hors Ouvre Nette).

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces libres, l'aménagement des parkings se traduira, sauf impossibilités techniques manifestes, par l'emploi de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**I- En règle générale :**

- Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue, particulièrement sur le grand paysage.
- Les plantations existantes (espaces boisés, arbres isolés ou alignement le long des voiries) seront maintenues ou remplacées par des plantations indigènes.
- Dans le cadre de nouvelles plantations ou haies, de préférence mixtes, les essences champêtres locales seront privilégiées. (charme, prunus,...)

II- Le cas des aires de stationnement collectives ou publiques et voies d'accès :

- Elles doivent être plantées d'arbres à haute tige ou de haies, voire aménagées sur des espaces engazonnés afin de permettre une meilleure intégration paysagère.

ARTICLE .14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Dispositions particulières applicables à la zone

AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

Philosophie de la zone A pour le PLU d'Escoulis.

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non qui doivent être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art R.123.7 du Code de l'urbanisme).

Ces zones sont à priori inconstructibles sauf pour des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Cette zone A traduit la volonté de la commune de préserver l'activité agricole, jugée importante pour l'équilibre du territoire communal, tout en mettant en valeur les caractéristiques paysagères et environnementales de la commune.

Une zone Ap est mise en place afin de prendre en compte la vocation agricole de certains terrains tout en confirmant leur inconstructibilité, y compris pour des installations agricoles, pour des raisons liées à des risques (mouvement de terrains – inondations...) mais également afin de protéger les paysages sensibles et situations de covisibilité ou offrant des points de vues remarquables qu'il convient de ne pas privatiser.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

En zones A et Ap sont interdites toutes les constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 2

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zones A et Ap sont autorisées sous conditions :

- Les équipements publics, installations d'intérêt général et ouvrages techniques liés à l'exploitation des services publics sont autorisés sous condition que le principe de réciprocité qui s'applique vis-à-vis d'un bâtiment agricole soit respecté conformément à l'article L. 111-3 du Code rural.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément paysager identifié au titre de l'article L.123-1,7 dans la mesure où ils font l'objet d'une validation suite à une 'déclaration préalable' au titre 'des travaux modifiant un élément ayant un intérêt patrimonial ou paysager'.

De plus, en zone A seulement, sont autorisées sous conditions :

- Les habitations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les installations et constructions d'exploitation agricole.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

II - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie ainsi qu'aux services de collecte des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1/ Eau:

1.1- Réseau public d'eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.2- Autres modes d'approvisionnement en eau : sources, captages, récupération des eaux de pluies.

De manière générale tout porteur de projet, et notamment agricole, devra rechercher des solutions susceptibles de limiter la consommation d'eau potable.

Ainsi, le porteur de projet pourra alimenter les bâtiments et installations n'accueillant pas de public à partir de sources, puits ou forages privés, selon les critères de potabilité de l'eau, les mesures de protection de captage imposées par la réglementation en vigueur et après déclaration en mairie. (Article L1321-7 du code de la Santé Publique)

2/ Assainissement :

2.1. - Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence d'assainissement collectif, toute opération autorisée qui le nécessite, devra être pourvues d'un système d'épuration individuel ou regroupé, conforme à la réglementation en vigueur et aux préconisations du Schéma Communal d'Assainissement.

Ainsi, tout pétitionnaire devra justifier que le système d'assainissement individuel ou regroupé qu'il envisage est compatible avec la nature du sol (capacité de traitement naturel), le site (surface et pente) et son environnement (impact environnemental des rejets dans les exutoires naturels).

2.2 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les eaux pluviales doivent chaque fois que c'est possible, être conservées et infiltrées sur l'unité foncière.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction ayant un assainissement individuel, les surfaces de terrains doivent être adaptées au projet d'assainissement, au contexte urbain (situation de dents creuses), à la nature et aux caractéristiques du sol et aux formes des parcelles, conformément au schéma d'assainissement communal en vigueur et la réglementation nationale.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations à usage d'habitation doivent s'implanter, par rapport aux voies et emprises publiques :

- **Le long des chemins pédestres** : à un recul minimum de 5 m.
- **Le long des autres voies** : à une distance comprise entre 3 et 6 m maximum.

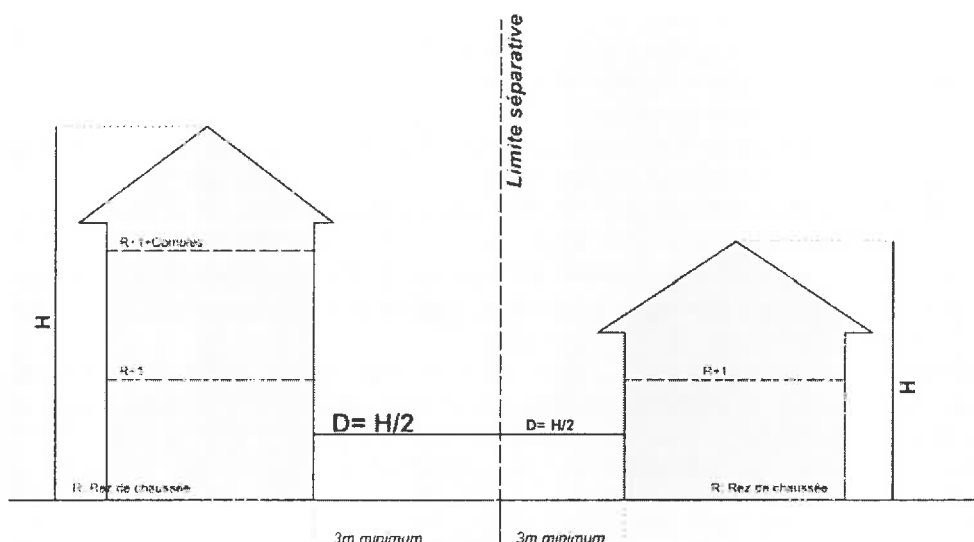
D'autres implantations pourront être autorisées ou imposées :

- **Dans le cadre d'extensions ou de constructions en espace urbanisé :** l'implantation pourra se faire à une distance moindre que celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement des façades existantes sur les parcelles adjacentes, ceci sous réserve du maintien d'une distance de 3m au moins par rapport à l'alignement opposé (passage des secours) et dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- **Pour des bâtiments d'intérêt général ou liés aux infrastructures routières.**
- **Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre**, la construction pourra retrouver l'alignement préexistant dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment) et qu'une distance de 3 m au moins par rapport à l'alignement opposé soit respectée.
- **Si la parcelle est "traversante" et/ou s'ouvre sur deux voies ou emprises publiques**, dans ce cas, le projet respectera en priorité l'alignement imposé sur la voie ou l'emprise publique jugée la plus importante.
- **Pour des questions de sécurité et de visibilité** en particulier au droit des croisements de rues.

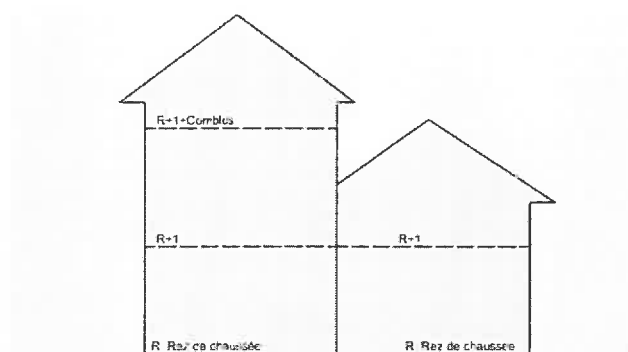
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou extension sera implantée, à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

D'autres implantations pourront être autorisées : pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.



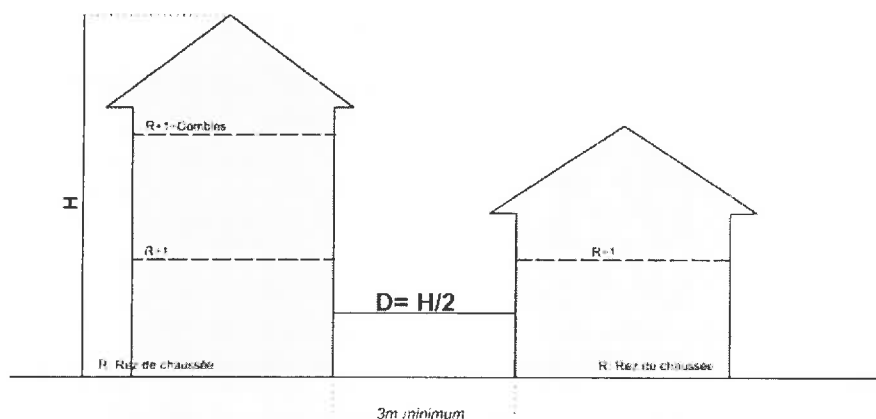
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE



Toute construction ou extension sera implantée au choix :

- Soit en mitoyenneté.
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

D'autres implantations pourront être autorisées : pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.



ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

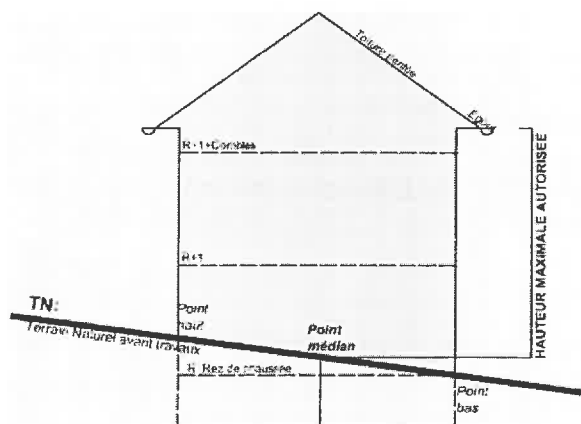
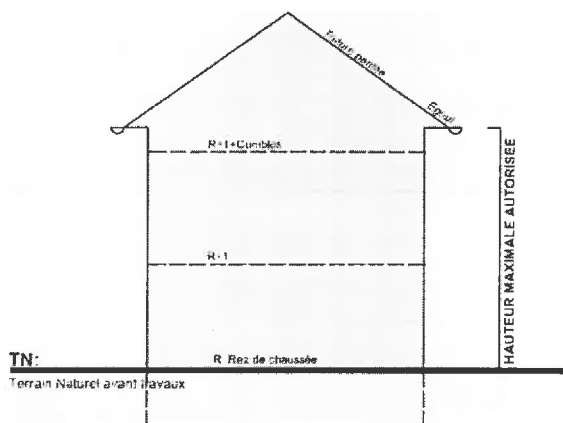
Non réglementé.

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et ce jusqu'à l'égout des toitures pentées ou l'acrotère des toitures terrasses.

D'une manière générale,

- Dans le cas d'une construction à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder $R+1+C$ ou 8 mètres.
- Les hauteurs des extensions devront se caler afin de rester en cohérence avec les hauteurs environnantes.
- Les annexes ou **abris de jardins** devront respecter une hauteur maximale de 2,5 m à l'égout.

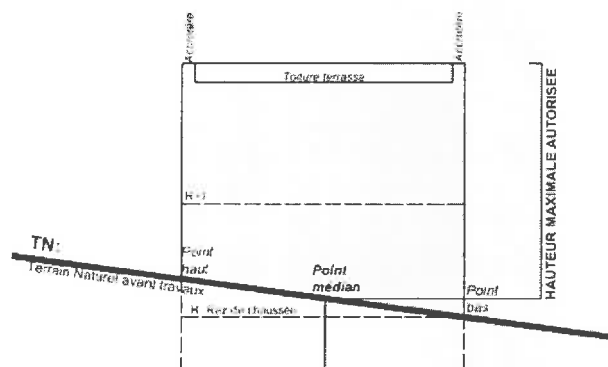


Des dépassements de hauteur pourront être admis :

- Pour des éléments de constructions de faible emprise (éléments techniques nécessaires à une activité, cheminée, cages d'escalier...) dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.
- Dans le cadre de reconstruction à l'identique après sinistre.

- Des constructions ou installations d'intérêt général.

La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée.



ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

I- En règle générale :

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

1- Terrassements et fouilles pour l'implantation d'accès :

L'adaptation de la construction à la pente ne doit générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La tenue des remblais/déblais sera assurée par des plantations ou des soutènements bâtis qui tendront à s'intégrer à l'environnement, en tant qu'éléments du projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simples ouvrages techniques.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

2- Circulation sur la parcelle :

L'organisation rationnelle des circulations, situées sur la parcelle, sera étudiée dans le souci de limiter les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus.

3- Architecture étrangère à la région :

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite.

4- Recherche architecturale ou nécessité fonctionnelle :

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale ou d'une nécessité fonctionnelle peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement, il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

5- Eco-conception :

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés au volume général des bâtiments (toiture, façade, etc) ou sur ses prolongements (mur de soutènement, etc.).

Façades :▪ **Les matériaux :**

- Les façades peuvent être réalisées en matériaux traditionnels enduits, en pierres ou tout autre matériau d'aspect et de teinte finie similaire.
Les bardages couleur de teinte mâte seront tolérés dans le cadre d'un projet architectural permettant une bonne intégration au paysage. Ainsi, le choix de la couleur sera de préférence fait en tenant compte des tons des constructions voisines et en s'inspirant des enduits traditionnels de la région.
- Dans le cadre d'une extension ou d'un aménagement de bâtiment existant, le projet sera réalisé de préférence dans les mêmes matériaux que ceux mis en œuvre pour la construction préexistante.

Sont interdits :

- l'emploi brut de matériaux fabriqués destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés....
- Les matériaux brillants et de couleurs trop voyantes ou criardes seront interdits.

II - Concernant les constructions d'habitations et leurs annexes**Toitures :**

Les toitures s'inspireront du vocabulaire architectural traditionnel.

- **Les formes :** Toute nouvelle construction devra respecter cette simplicité de forme de toiture sauf si le bâtiment doit se différencier des autres de par sa fonction.
- **La pente** devra correspondre à la nature et aux exigences de la mise en œuvre du matériau.
Les annexes pourront faire l'objet d'une pente différente.
- **Le matériau** de couverture des bâtiments sera la tuile et particulièrement la tuile canal ou des matériaux similaires dans la forme, la texture ou la couleur.
Les ardoises sont interdites.
- **Les toitures-terrasses** ne peuvent être que partielles et seront autorisées pour des raccordements de volumes principaux.

Façades :

D'une manière générale, le projet respectera le traitement de façades s'inspirant du vocabulaire architectural traditionnel.

L'ensemble des façades doit être traité avec soin ainsi l'utilisation de béton apparent sera proscrite.

▪ **La maçonnerie**

- Les murs doivent être appareillés en pierres de pays ou enduit.
- Les maçonneries en aggro non enduit sont interdites.
- Toutes imitations de matériaux telles que fausses coupes de pierres, faux appareillages de briques, incrustation de pierres sont interdites.
- le béton apparent est interdit.

▪ **Les ouvrages annexes**

- Les vérandas et les terrasses, y compris aux étages supérieurs, devront s'intégrer harmonieusement dans le volume du bâtiment.

▪ **Les ouvertures**

Les proportions traditionnellement verticales doivent être respectées.

▪ **Les matériaux – leur couleur**

- Le choix de la couleur sera de préférence fait en tenant compte des tons des maisons voisines et en s'inspirant des enduits traditionnels de la région. Des colorations de type terre naturelle ou ocre peuvent être employées.
- Les enduits de couleurs criardes seront interdits.
- Les constructions à ossature bois sont autorisées voire à privilégier sous réserve que leur aspect fini s'intègre à l'environnement bâti existant.
- Les menuiseries extérieures ainsi que les garde-corps, rampes, main courante, etc..., seront traitées ou peintes de manière harmonieuse, sans multiplier les couleurs et ceci en s'inspirant de la palette couleur annexée au règlement.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I- En règle générale :

- Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue, particulièrement sur le grand paysage.
- Les plantations existantes (espaces boisés, arbres isolés ou alignement le long des voiries) seront maintenues ou remplacées par des plantations indigènes.
- Dans le cadre de nouvelles plantations ou haies, de préférence mixtes, les essences champêtres locales seront privilégiées.

ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Philosophie de la zone N pour le PLU d'Escoulis

La zone N traduit la volonté de la commune de **préserver son patrimoine paysager et environnemental** et englobent :

- les forêts et espaces boisés,
- les sites ayant fait l'objet d'exploitation de carrières,
- les cavités souterraines présentant un intérêt archéologique ou non,

Cette zone à vocation de protection s'applique également aux **linéaires de cours d'eau et sources** afin d'assurer la protection de la qualité des eaux **et de les mettre en valeur mais également** afin de limiter et prendre en compte les risques d'inondations.

C'est une zone partiellement desservie par des équipements insuffisants qui n'ont pas vocation à être renforcés.

Elle est peu ou pas construite et de ce fait, toutes nouvelles constructions sont interdites.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

En zone N, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Toute exploitation de mines ou carrières.
- Toute construction nouvelle, extension et opération de changements de destination à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les annexes des bâtiments d'habitations.
- La création de tous nouveaux stockages ou dépôts non fermés.
- Les terrains de camping-caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, y compris les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, ainsi que les aires de camping-car.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les aires de stationnement automobiles collectifs.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N sont autorisés, sous conditions :

- La restauration des éléments paysagers bâtis (muret de soutènement, muret de clôture...) dans la mesure où ils sont restaurés à l'identique.
- Les reconstructions après sinistre sous réserve que toutes les mesures techniques nécessaires aient été prises pour supprimer les raisons ayant entraîné le sinistre et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- les aménagements paysagers permettant la découverte et la valorisation du territoire naturel, dans la mesure où les caractéristiques du contexte paysager, environnemental et bâti sont respectées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition que leur implantation ne crée pas de gêne supplémentaire pour l'activité agricole et n'engendre pas de nuisances et de risques pour la sécurité des voisins.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément paysager identifié au titre de l'article L.123-1,7 dans la mesure où ils font l'objet d'une validation suite à une 'déclaration préalable' au titre 'des travaux modifiant un élément ayant un intérêt patrimonial ou paysager.'

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

II - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1/ Eau:

1.1- Réseau public d'eau potable :

Toute opération autorisée dans la zone, qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.2- Autres modes d'approvisionnement en eau potable ou non : sources, captages

Un porteur de projet pourra alimenter les bâtiments et installations n'accueillant pas de public à partir de sources, puits ou forages privés selon les critères de potabilité de l'eau, les mesures de protection de captage imposées par la réglementation en vigueur et après déclaration en mairie.

2/ Assainissement :

2.1. - Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence d'assainissement collectif, toute opération autorisée qui le nécessite, devra être pourvue d'un système d'épuration individuel ou regroupé, conforme à la réglementation en vigueur et aux préconisations du Schéma Communal d'Assainissement.

Ainsi, tout pétitionnaire devra justifier que le système d'assainissement individuel ou regroupé qu'il envisage est compatible avec la nature du sol (capacité de traitement naturel), le site (surface et pente) et son environnement (impact environnemental des rejets dans les exutoires naturels).

2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent chaque fois que c'est possible, être conservées et infiltrées sur l'unité foncière.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute opération autorisée dans la zone devra respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques :

D'autres implantations pourront être autorisées ou imposées :

- **Pour des bâtiments d'intérêt général ou liés aux infrastructures routières.**
- **Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre**, la construction pourra retrouver l'alignement préexistant dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment) et qu'une distance de 3 m au moins par rapport à l'alignement opposé soit respectée.
- **Si la parcelle est "traversante" et/ou s'ouvre sur deux voies ou emprises publiques**, dans ce cas, le projet respectera en priorité l'alignement imposé sur la voie ou l'emprise publique jugée la plus importante.
- **Pour des questions de sécurité et de visibilité** en particulier au droit des croisements de rues.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute opération autorisée dans la zone sera implantée, au choix :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

D'autres implantations pourront être autorisées : pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur générale du bâtiment existant sera conservée.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour :

- des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier...) dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.
- des constructions ou installations d'intérêt général.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

I- En règle générale :

Par leur aspect extérieur, les projets autorisés sur la zone ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

1- Terrassements et fouilles pour l'implantation d'accès :

L'adaptation de la construction à la pente ne doit générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La tenue des remblais/déblais sera assurée par des plantations ou des soutènements bâtis qui tendront à s'intégrer à l'environnement, en tant qu'éléments du projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

2- Circulation sur la parcelle :

L'organisation rationnelle des circulations, situées sur la parcelle, sera étudiée dans le souci de limiter les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus.

3- Clôtures et murets :

De manière prioritaire, les murets en pierres et haies traditionnelles existants sont à protéger voire restaurer.

Dans la mesure du possible, les clôtures seront en priorité réalisées avec des murets de pierres.

De manière générale, les clôtures doivent s'adapter à la topographie du terrain et répondre aux caractéristiques typologiques locales.

Ainsi sont interdites :

- les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire d'aspect final brut (ex : agglos non enduits, etc.).
- les clôtures constituées de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôtures est interdite.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I- En règle générale :

- Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue, particulièrement sur le grand paysage.
- Les plantations existantes (espaces boisés, arbres isolés ou alignement le long des voiries) seront maintenues ou remplacées par des plantations indigènes.
- Dans le cadre de nouvelles plantations ou haies, de préférence mixtes, les essences champêtres locales seront privilégiées (charme, prunus,...)

ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES DOCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Philosophie de la zone Nh pour le PLU d'Escoulis.

Elle comprend les fermes isolées historiques ainsi que des constructions isolées à vocation résidentielle.

Elle a pour première vocation l'entretien et la restauration du bâti existant.

Elle correspond à des sites d'urbanisation restreinte et ponctuelle en territoire naturel à l'intérieur desquels une valorisation du bâti existant est autorisée par l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes, ainsi que le changement de destination de bâtiments d'exploitation agricole désaffectés, en habitation ou en activité artisanale ou touristique y compris les logements correspondant à ces activités.

De part leur situation et leur faible densité, ces espaces sont globalement à maintenir dans leur caractère et leurs limites naturelles.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

En zone Nh sont interdits :

- Toutes constructions ou installations nouvelles, exceptées celles mentionnées à l'article 2.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les aires de camping-car, le stationnement isolé de caravanes et mobile home, les villages de vacances.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
- Toute recherche ou exploitation de mines ou carrières.
- Les constructions nouvelles destinées à une activité agricole ou forestière.
- Tout type de dépôts couverts ou non.
- Toute activité ou installation incompatible avec le voisinage des zones habitées.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone Nh sont autorisés:

- Les extensions et les annexes sous réserve de ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole.
- Les reconstructions après sinistre sous réserve que toutes les mesures techniques nécessaires aient été prises pour supprimer les raisons ayant entraîné le sinistre et que toute dangerosité du site ait disparue.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition que leur implantation ne crée pas de gêne supplémentaire pour l'activité agricole et n'engendre pas de nuisances et de risque pour la sécurité des voisins.
- les changements de destination à usage d'habitat, de services, de bureaux, d'hôtellerie, d'hébergement hôtelier, d'activités artisanales, touristique ainsi que les réhabilitations des constructions existantes, sous réserve que le projet :
 - ne crée pas de gêne supplémentaire pour l'activité agricole.
 - ne porte pas atteinte à l'environnement.
 - soit compatible avec le caractère résidentiel des lieux.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

II - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie ainsi que des services de collecte des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**1/ Réseau public d'eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2/ Assainissement :**2.1. - Eaux usées :**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet.

En l'absence d'assainissement collectif, toute opération autorisée qui le nécessite, devra être pourvue d'un système d'épuration individuel ou regroupé, conforme à la réglementation en vigueur et aux préconisations du Schéma Communal d'Assainissement.

Ainsi, tout pétitionnaire devra justifier que le système d'assainissement individuel ou regroupé qu'il envisage est compatible avec la nature du sol (capacité de traitement naturel), le site (surface et pente) et son environnement (impact environnemental des rejets dans les exutoires naturels).

2.2. - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les eaux pluviales doivent chaque fois que c'est possible, être conservées et infiltrées sur l'unité foncière.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction ayant un assainissement individuel, les surfaces de terrains doivent être adaptées au projet d'assainissement, au contexte urbain (situation de dents creuses), à

la nature et aux caractéristiques du sol et aux formes des parcelles, conformément au schéma d'assainissement communal en vigueur et la réglementation nationale.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations autorisées sur la zone doivent s'implanter, par rapport aux voies et emprises publiques :

- **Le long des chemins pédestres** : à un recul minimum de 5 m.
- **Le long des autres voies** : à une distance comprise entre 3 et 6 m maximum.

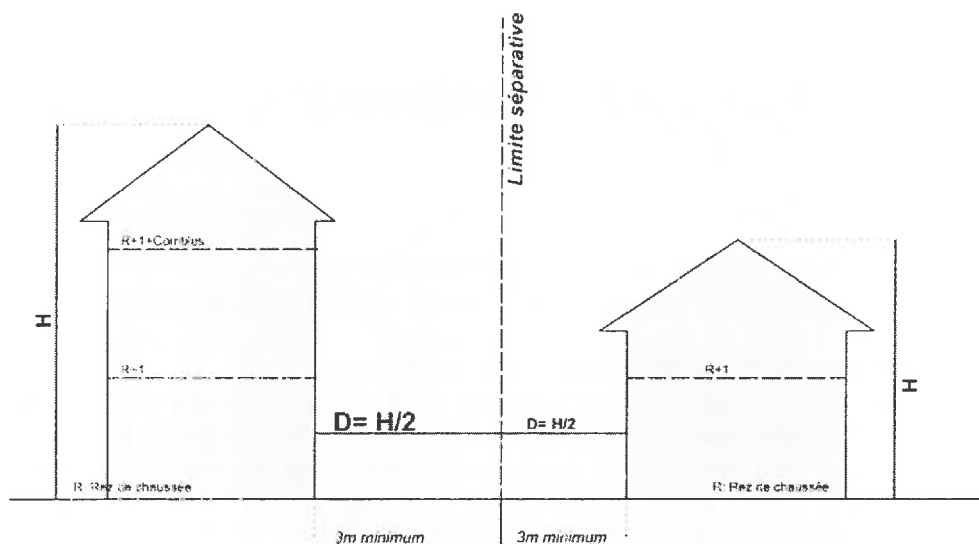
D'autres implantations pourront être autorisées ou imposées :

- **Dans le cadre d'extensions ou de constructions** : l'implantation pourra se faire à une distance moindre que celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement des façades existantes sur les parcelles adjacentes, ceci sous réserve du maintien d'une distance de 3 m au moins par rapport à l'alignement opposé (passage des secours) et dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- **Pour des bâtiments d'intérêt général ou liés aux infrastructures routières.**
- **Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre**, la construction pourra retrouver l'alignement préexistant dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment) et qu'une distance de 3 m au moins par rapport à l'alignement opposé soit respectée.
- **Si la parcelle est "traversante" et/ou s'ouvre sur deux voies ou emprises publiques**, dans ce cas, le projet respectera en priorité l'alignement imposé sur la voie ou l'emprise publique jugée la plus importante.

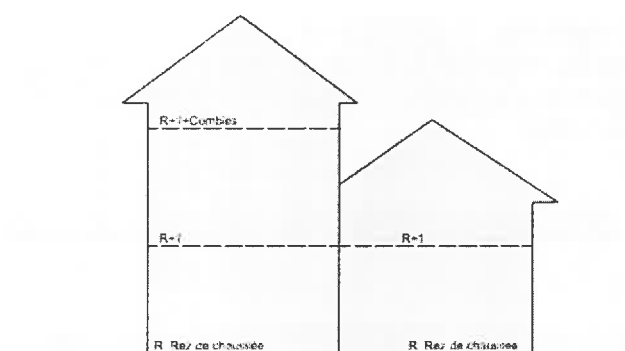
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou extension sera implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

D'autres implantations pourront être autorisées : pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.



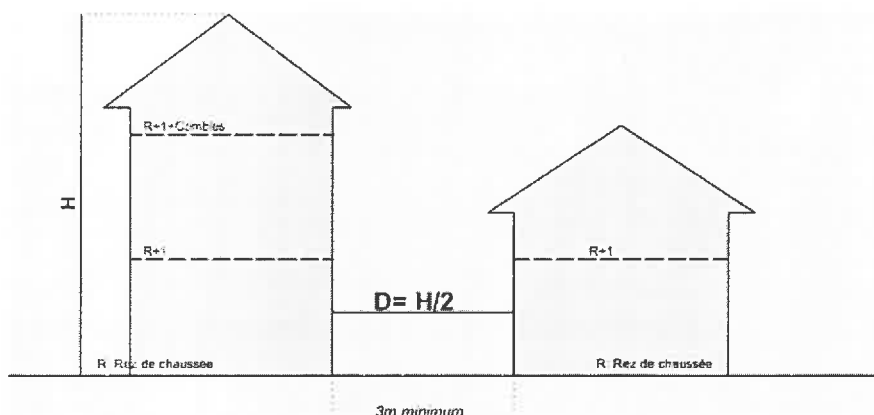
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE



Toute construction ou extension sera implantée, au choix :

soit en mitoyenneté,
soit à une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

D'autres implantations pourront être autorisées : pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.



ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et ce jusqu'à l'égout des toitures pentées ou l'acrotère des toitures terrasses.

D'une manière générale, en zone Nh :

- Dans le cadre d'un aménagement ou d'une réhabilitation la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.
- Les hauteurs des extensions devront se caler afin de rester en cohérence avec les hauteurs environnantes.
- Les annexes ou **abris de jardins** devront respecter une hauteur maximale de 2,5 m à l'égout.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour :

- des éléments de constructions de faible emprise (éléments techniques nécessaires à une activité, cheminée, cages d'escalier...) dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.
- dans le cadre de reconstruction à l'identique après sinistre.
- des constructions ou installations d'intérêt général.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

D'une manière générale, Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

1- Terrassements et fouilles :

L'adaptation de la construction à la pente ne doit générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La tenue des remblais/déblais sera assurée par des plantations ou des soutènements bâtis qui tendront à s'intégrer à l'environnement, en tant qu'éléments du projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

2- Circulation sur la parcelle :

L'organisation rationnelle des circulations, situées sur la parcelle, sera étudiée dans le souci de limiter les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus.

3- Architecture étrangère à la région :

Toute construction représentative ou inspirée d'une architecture étrangère à la région est interdite.

4- Recherche architecturale ou nécessité fonctionnelle :

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale ou d'une nécessité fonctionnelle peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement, il devra

alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

5- Eco-conception :

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés au volume général des bâtiments (toiture, façade, etc.) ou sur ses prolongements (mur de soutènement, etc.).

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont encouragés et admis sous condition d'être intégrés à la construction ou à l'aménagement de la parcelle.

6- Tout élément technique extérieur, et en particulier les paraboles ou unités extérieures de climatisation, doit faire l'objet d'une bonne intégration par une implantation susceptible d'en limiter la perception depuis les rues et places principales.

7- Annexes telles que garages, remises, celliers, piscines et leurs annexes, ... ne devront être que le complément naturel des constructions existantes ou réalisées.

- Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.
- Les annexes en tôle sont interdites.

8- Clôtures :

De manière générale, les clôtures doivent s'adapter à la topographie du terrain et répondre aux caractéristiques typologiques locales.

Ainsi sont interdites :

- les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire d'aspect final brut (ex : agglos non enduits, etc.).
- les utilisations seules de grillages sur potelets notamment sur la limite séparative donnant sur espace public : (places, rues, routes...). Elles devront être doublées d'une haie.
- les clôtures pleines d'une hauteur supérieure à 1m.

I - Concernant les opérations autorisées à partir des bâtiments existants.

Toitures :

- **Les formes** : Les réhabilitations respecteront la simplicité des formes de toitures traditionnelles.
- **La pente** devra correspondre à la nature et aux exigences de la mise en œuvre du matériau.
Dans le cas d'agrandissement ou de restauration, la même pente que le bâtiment existant devra être respectée.
Les annexes pourront faire l'objet d'une pente différente.
Les toitures doivent être restaurées en respectant les pentes d'origines.
- **Le matériau** de couverture des bâtiments sera la tuile et particulièrement la tuile canal ou des matériaux similaires dans la forme, la texture ou la couleur.
Les ardoises sont interdites.
- **Les toitures-terrasses** ne peuvent être que partielles et seront autorisées pour des raccordements de volumes principaux.

Façades :

D'une manière générale, le projet respectera le traitement de façade préexistante. Ainsi, dans le cadre d'une extension ou d'un aménagement de bâtiment existant, le projet sera réalisé de préférence dans les mêmes matériaux que ceux mis en œuvre pour la construction préexistante.

L'ensemble des façades doit être traité avec soin.

▪ **La maçonnerie :**

- les murs doivent être appareillés en pierres de pays ou enduits.
- les maçonneries en aggro non enduit sont interdites.
- toutes imitations de matériaux telles que fausses coupes de pierres, faux appareillages de briques, incrustation de pierres sont interdites.
- le béton apparent est interdit.

▪ **Les éléments de modénature tels que les encadrements de baies, les chaînages d'angle, les débords de toitures, les génoises, les souches de cheminée** doivent être conservés et restaurés.

▪ **Les ouvrages et installations annexes :**

Les vérandas devront s'intégrer harmonieusement au bâtiment.

Les façades charpentées et claustras formant greniers, séchoirs, ... seront réhabilités avec soins.

▪ **Les ouvertures et menuiseries :**

Les proportions traditionnellement verticales doivent être respectées.

Pour information : La hauteur des portes doit correspondre à 2 largeurs.

La hauteur de fenêtres est égale à, 1.6 à 2 fois, la largeur de celle-ci.

Les menuiseries extérieures ainsi que les garde-corps, rampes, main courante, etc..., seront traitées ou peintes de manière harmonieuse, sans multiplier les couleurs et ceci en s'inspirant de la palette couleur annexée au règlement.

▪ **Les matériaux – leur couleur :**

- les enduits anciens seront réhabilités et réalisés au mortier à base de chaux naturelle ou de composants similaires dans leur aspect et leur composition.
- le choix de la couleur sera de préférence fait en tenant compte des tons des maisons voisines et en s'inspirant des enduits traditionnels de la région. Des colorations de type terre naturelle ou ocre peuvent être employées.
- les enduits de couleurs criardes seront interdits.
- Les constructions à ossature bois sont autorisées voire à privilégier sous réserve que leur aspect fini s'intègre à l'environnement bâti existant.

II - Concernant les constructions neuves

Toitures :

Les toitures s'inspireront du vocabulaire architectural traditionnel en se référant aux recommandations du chapitre précédent concernant les réhabilitations.

- **Les formes :** Toute nouvelle construction devra respecter cette simplicité de forme de toiture sauf si le bâtiment doit se différencier des autres de par sa fonction.

- **La pente** devra correspondre à la nature et aux exigences de la mise en œuvre du matériau.
Les annexes pourront faire l'objet d'une pente différente.
- **Le matériau** de couverture des bâtiments sera la tuile et particulièrement la tuile canal ou des matériaux similaires dans la forme, la texture ou la couleur.
Les ardoises sont interdites.
- **Les toitures-terrasses** ne peuvent être que partielles et seront autorisées pour des raccordements de volumes principaux.

Façades :

D'une manière générale, le projet respectera le traitement de façade s'inspirant du vocabulaire architectural traditionnel.

L'ensemble des façades doit être traité avec soin ainsi l'utilisation de béton apparent sera proscrite.

- **La maçonnerie :**
 - Les murs doivent être appareillés en pierres de pays ou enduit.
 - Les maçonneries en aggro non enduit sont interdites.
 - Toutes imitations de matériaux telles que fausses coupes de pierres, faux appareillages de briques, incrustation de pierres sont interdites.
 - le béton apparent est interdit.
- **Les ouvrages annexes :**
 - Les vérandas et les terrasses, y compris aux étages supérieurs, devront s'intégrer harmonieusement dans le volume du bâtiment.
- **Les ouvertures :**
Les proportions traditionnellement verticales doivent être respectées.
- **Les matériaux – leur couleur :**
 - Le choix de la couleur sera de préférence fait en tenant compte des tons des maisons voisines et en s'inspirant des enduits traditionnels de la région.
Des colorations de type terre naturelle ou ocre peuvent être employées.
 - Les enduits de couleurs criardes seront interdits.
 - Les constructions à ossature bois sont autorisées voire à privilégier sous réserve que leur aspect fini s'intègre à l'environnement bâti existant.
 - Les menuiseries extérieures ainsi que les garde-corps, rampes, main courante, etc..., seront traitées ou peintes de manière harmonieuse, sans multiplier les couleurs et ceci en s'inspirant de la palette couleur annexée au règlement.

III- Concernant les constructions autres qu'à usage d'habitation

Les constructions devront présenter un aspect fini, qui participe à l'image de marque de la commune et du contexte paysager.

Tout bâtiment à l'aspect inachevé ou provisoire ne peut être accepté.

Les volumes seront simples et sans artifices ce qui n'interdit pas une conception et une recherche architecturale originale.

Les constructions devront respecter les conditions suivantes :

Les toitures :

- **La pente de la toiture** devra correspondre à la nature et aux exigences de la mise en œuvre des matériaux de couvertures.
- **Des toitures terrasses** pourront être autorisées.
- **Le matériau de couverture** devra être cohérent avec l'image des toitures des constructions environnantes.

Sont autorisés :

- Les toitures végétalisées.
- La mise en place de matériaux type bacs nervurés à condition qu'ils présentent une couleur sombre et mate par rapport à l'environnement paysager.

Sont interdits :

- Les matériaux de couleur trop voyante ou criarde seront interdits (y compris le blanc).

Les façades :

L'ensemble des façades doit être traité avec soin.

- **Les matériaux :**
 - Les maçonneries agglomérées seront enduites ou revêtues de bardages.
 - Les projets utilisant un béton architectonique, des agglos teintés ou des appareillages de briques pourront être autorisés dans la mesure où ils possèdent de bonnes qualités de finition.
 - L'utilisation de matériaux de type bardage bois ou métal, de préférence à nervures ou joints horizontaux, est autorisée.
 - Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.
 - Les constructions à ossature bois sont autorisées voire à privilégier sous réserve que leur aspect fini s'intègre à l'environnement bâti existant.
- **Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall....etc..** feront partie intégrante de la composition générale.
- **Les menuiseries** seront d'une seule et même couleur, non saturée, non vive.
- **Les ouvrages de serrurerie** (grilles, auvent, escalier, etc.) devront être de forme simple et de couleur non saturée et non vive.

Enseignes :

- Une **intégration aux volumes architecturaux ou aux clôtures** sera recherchée. Ainsi les enseignes devront être adaptées à l'architecture du bâtiment sur lequel elles sont apposées.
- Aucune enseigne dépassant la hauteur du bâtiment ne sera autorisée. De même, les enseignes posées ou peintes en couverture seront interdites.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Changement de destination à vocation résidentielle :

- Tout projet d'habitat inclura obligatoirement l'aménagement d'une place de stationnement par tranche de 150m² de SHON (Surface Hors Ouvre Nette).

Constructions ou changement de destination à usage de bureaux, professions libérales et commerces courants:

- 1 place par tranche de 20m² de SHON (Surface Hors Ouvre Nette).

Locaux de productions :

- 1 place par tranche de 50m² de SHON (Surface Hors Ouvre Nette).

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I- En règle générale :

- Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue, particulièrement sur le grand paysage.
- Les plantations existantes (espaces boisés, arbres isolés ou alignement le long des voiries) seront maintenues ou remplacées par des plantations indigènes.
- Dans le cadre de nouvelles plantations ou haies, de préférence mixtes, les essences champêtres locales seront privilégiées. (prunus, charme,...).

II- Le cas des aires de stationnement collectives et publiques et voies d'accès :

- Elles doivent être plantées d'arbres à haute tige ou de haies, voire aménagées sur des espaces engazonnés afin de permettre une meilleure intégration paysagère.

ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



ANNEXES

PALETTE DES TEINTES

COMMINGES

LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES		VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS					PORTES D'ENTREE ET GARAGES					LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES					
FENETRES																	
<i>Gamme des verts jaunes</i>		1020 G30Y		1030 G30Y*		2050 G30Y*		3030 G30Y		3050 G30Y*		4030 G30Y		5040 G30Y		6030 G30Y	
		1002 G		1502 G		2502 G		3502 G		4502 G		5502 G		6502 G		7502 G	
		1010 R90B		2005 R90B		3010 R90B		4010 R90B		5020 R90B		6020 R90B		7020 R90B		8020 R90B	
		1010 B10G		1020 B10G*		2020 B10G		3030 B10G*		4030 B10G		5030 B10G*		6030 B10G		7030 B10G	
		1502 R		2502 R		3060 Y80R*		4050 Y80R		4550 Y80R		5040 Y80R		6030 Y80R		7030 Y80R	
<i>Gamme des gris jaunes</i>																	
<i>Gamme des gris bleus</i>																	
<i>Gamme des bleus</i>																	
<i>Gamme des rouges bruns</i>																	