

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE D'URGOSSE

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

UrbaDoc

Chef de projet :

Etienne BADIANE

56, avenue des Minimes

31200 TOULOUSE

Tél. : 05 34 42 02 91

contact@be-urbadoc.fr

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DU PLU

6 Janvier 2015

DEBAT SUR LE PADD

23 Juin 2016

ARRET DU PLU

21 Décembre 2017

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION DU PLU

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	1
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION	2
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	2
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	2
ARTICLE 4 DELIMITATIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE.....	2
ARTICLE 6 ADAPTATIONS MINEURES	3
ARTICLE 7 PERMIS DE DEMOLIR	3
ARTICLE 8 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	3
ARTICLE 9 CLOTURES.....	3
ARTICLE 10 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE.....	3
ARTICLE 11 RAPPELS GENERAUX.....	3
ARTICLE 12 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE	4
 REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES (Ua et Ub)	 5
 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux	 12
 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	 16
 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AGRICOLE.....	 22
 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE.....	 28
 PALETTE DE COULEURS	 32

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R111-2, R111-4, R115-1 et R111-27 du Code de l'Urbanisme.
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU.
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique
- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub et Ux)
- des zones à urbaniser (AU)
- des zones agricoles (A, Aca, Acax et Ah)
- des zones naturelles (N et Nj)
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées.
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la collectivité est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement.

ARTICLE 4 DELIMITATIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Le document graphique du PLU identifie un zonage Trame Verte et Bleue sur les zones agricoles et zones naturelles qui répond aux dispositions du Grenelle II, et correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire. Pôles majeurs de biodiversité, ils regroupent les espaces à fort enjeu de biodiversité et n'ont pas vocation à être urbanisés. Ils ne doivent pas être isolés et doivent être maintenus connectés avec les milieux adjacents, voire entre eux. Ils ne peuvent être détruits sauf en cas de danger. Cette protection permet à la commune de mettre en valeur l'ordre écologique identifié qui permet de préserver les éléments écologiques qui jouent un rôle à l'échelle du territoire.

Toute parcelle incluse dans un périmètre Trame Verte et Bleue (TVB) doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernés (en dehors de la réfection de l'existant).
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractère « perméables » pour la faune sauvage.

Toutes les constructions sont interdites à l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation à l'exception des équipements publics et/ou d'intérêt général et des ouvrages nécessaires à l'irrigation.

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Est également autorisé, sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 6 ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 7 PERMIS DE DEMOLIR

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

ARTICLE 8 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 9 CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration dans l'ensemble du territoire communal, à l'exception des clôtures et grillages agricoles.

ARTICLE 10 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

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

ARTICLE 11 RAPPELS GENERAUX

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

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

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

ARTICLE 12 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE

Il est rappelé que les occupations et utilisations du sol devront respecter les servitudes d'Utilité publique annexées au Plan Local d'Urbanisme.

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES (Ua et Ub)

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole
- les dépôts de véhicules, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement isolé de caravanes et la création de terrains de camping
- les parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont admises sous conditions particulières :

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

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou des immeubles envisagés, et notamment afin de permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Chaque habitation devra disposer d'un compteur individuel. Le raccordement au réseau d'eau potable est à la charge du propriétaire.

2 – Assainissement

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations ne pourront être édifiées que si le dispositif d'assainissement individuel est conforme à la législation en vigueur.

3 – Eaux pluviales

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

4 – Electricité

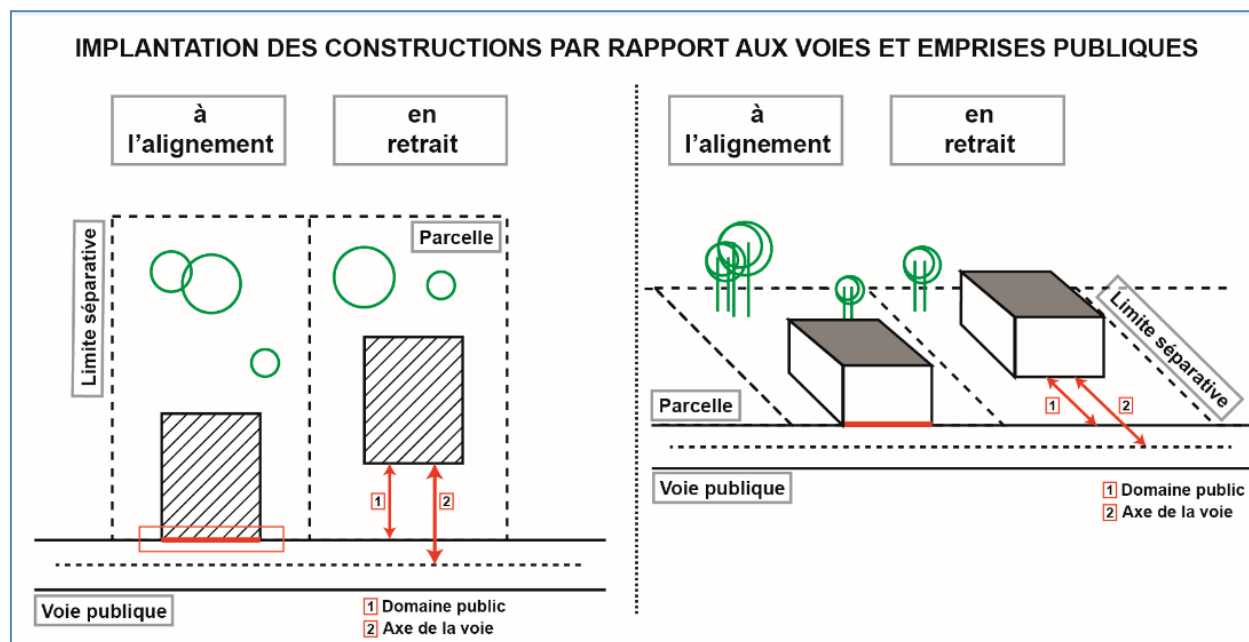
Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain doit être obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du propriétaire. Chaque habitation devra disposer d'un compteur individuel.

ARTICLE U5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Conditions de mesures :



▪ Règles de mesures :

Zone Ua :

- Le long des Routes Départementales :

Toute construction à usage d'habitation devra être implantée à au moins 35 mètres de l'axe de la RD 25.

Zone Ub :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer. Ce retrait est fixé à :

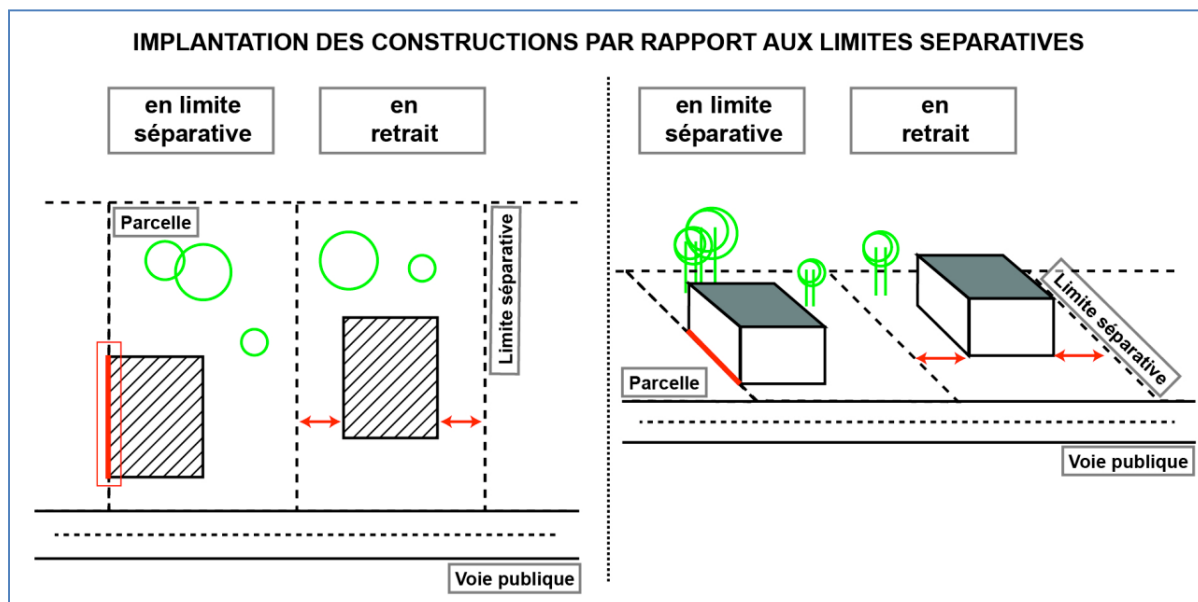
- 35 mètres minimum de l'axe de la RD 25
- 15 mètres minimum de l'axe des autres routes départementales ou à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental. (Les constructions doivent respecter la plus contraignante des deux règles ci-dessus).
- 10 mètres minimum de l'axe des voies communales

Toutefois, des implantations différentes pour l'extension des constructions qui ne respectent pas la règle :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment non implanté à l'alignement ;
- Lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments qui ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement ;
- Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;
- en raison de la topographie ou de la nature du sol.

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Condition de mesures :



Règles de mesures :

Les constructions ou installations devront être installées sur les limites séparatives ou à au moins 3 mètres. La limite séparative de fond de parcelle n'est pas prise en compte.

Pour toute construction de piscine, les bassins devront respecter un recul de 2 mètres minimum de la limite séparative.

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

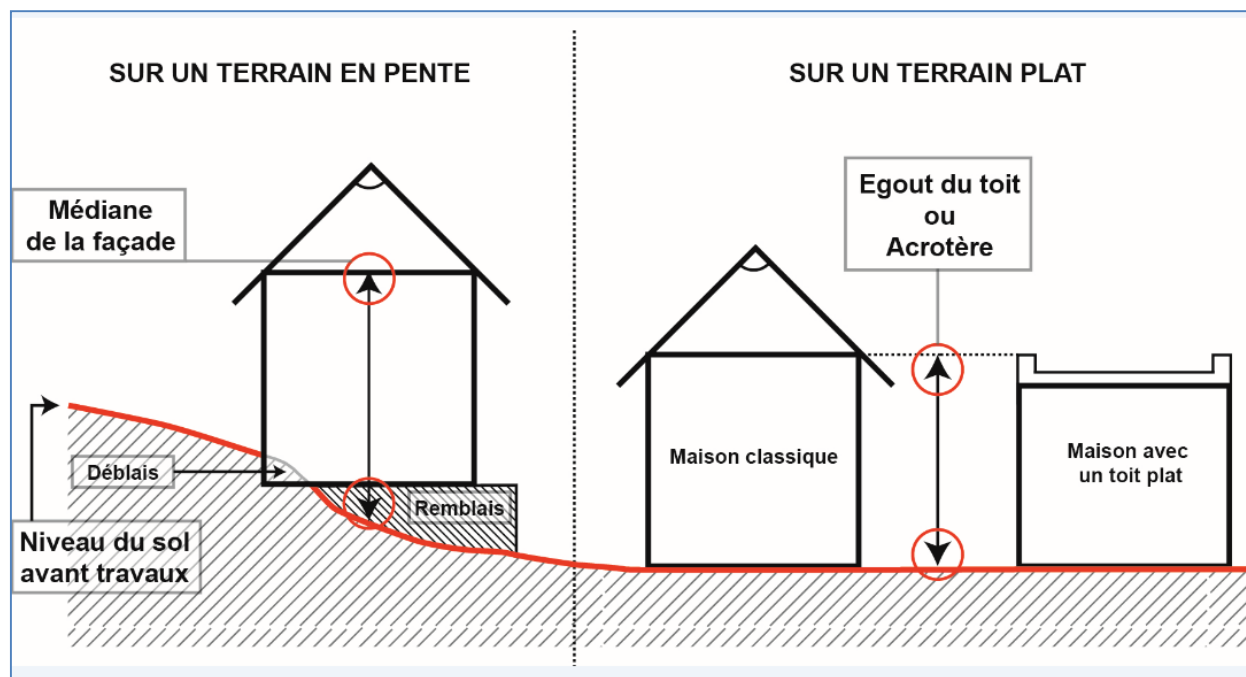
ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

▪ Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit ou au niveau de l'acrotère. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade principale.

▪ Règle :

Zone Ua



La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 9 mètres.

Pour les annexes, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 3 mètres

Zone Ub :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres.

Dans les zones Ua et Ub, cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas où des bâtiments existants à proximité ne respectent pas la règle afin d'assurer la continuité
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitations existants à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas cette règle.
- pour les modifications ou la restauration des constructions existantes.
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol à la topographie des lieux.

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités :

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

2 – Dispositions particulières :

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation.

▪ Les toitures

Les couvertures des constructions seront de la couleur naturelle de la terre cuite ou bien dans les tons vieillis.

Les toitures à une seule pente et les toitures terrasses sont interdites pour le corps principal du bâtiment sauf dans le cas de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

La pente de toits des habitations devra se situer entre 30 et 40%.

Des pentes plus faibles pourront être tolérées pour les annexes.

La couleur des toitures devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie.

▪ Les façades

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

▪ Les ouvertures

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges.

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

Clôtures :

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

- soit avec un mur bahut d'une hauteur de 0,20 mètre minimum et 0,60 mètre maximum, enduit sur les deux faces, surmonté de bois ou d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale composée d'essences locales, sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 1,80 mètre.
- soit avec une haie végétalisée avec des essences locales.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

Les murs pleins supérieurs à 0,60 mètre sont interdits.

Les annexes :

Ces constructions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

3 – Dispositions applicables dans la zone Ua pour les rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve. Dans le cas de rénovation des ouvertures avec pose de volet roulant, les ouvertures à la française existantes devront être conservées.

4 - Dispositions applicables pour les bâtiments remarquables à protéger:

Un certain nombre de bâtiments remarquables sont identifiés sur le règlement graphique.

Les travaux réalisés sur un patrimoine identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Zone Ua : non réglementé

Zone Ub : Il est exigé 2 places de stationnement pour toute construction nouvelle.

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, les surfaces libres de toute construction seront plantées en essences locales ou variées et gazonnées ou jardins potagers.

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE U15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

La pose d'équipements techniques, tels que paraboles, appareils de climatisations ou autres, peut être autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE U16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

ARTICLE Ux1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et des dispositions de l'article Ux2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

ARTICLE Ux2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées :

Les constructions à usage artisanal, industriel ou commercial, bâtiments d'activité ou d'entrepôts, bâtiments de bureau

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration,

Les lotissements à usage d'activité industrielle, artisanale et commerciale.

Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance ou le gardiennage des établissements.

ARTICLE Ux3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou des immeubles envisagés, et notamment afin de permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ux4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par les dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations ne pourront être édifiées que si le dispositif d'assainissement individuel est conforme à la législation en vigueur et au schéma d'assainissement.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

4 – Electricité – Téléphone

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain doit être obligatoire.

ARTICLE Ux5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE Ux6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à :

- 15 mètres minimum de l'axe des Routes Départementales
- 10 mètres minimum de l'axe des autres voies ou chemins ouverts à la circulation automobile

ARTICLE Ux7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE Ux8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ux9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ux10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

▪ Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit ou au niveau de l'acrotère. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade principale.

▪ **Règle :**

La hauteur maximale des constructions à vocation artisanale, industrielle et commerciale ne devra pas dépasser 10 mètres.

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat ne devra pas dépasser 7 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour l'extension des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles définies ci-dessus
- pour l'insertion entre des bâtiments existants d'une hauteur différente de celle autorisée.

ARTICLE Ux11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres et ne doivent pas comporter de mur bahut de plus de 0.60 mètres de hauteur. Une exception sera faite en ce qui concerne les activités bruyantes pour lesquelles peuvent être imposées un mur anti-bruit en limite séparative.

En bordure des voies publiques, les clôtures existantes qui ne sont pas constituées par une haie vive sont obligatoirement doublées intérieurement d'une haie vive, à moins que cette disposition n'ait pour effet de diminuer dangereusement la visibilité des accès et des carrefours.

ARTICLE Ux12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement), hors domaine public.

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 30 m² de surface de plancher pour les activités et 2 places pour les logements

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu 5m² destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m² pour les bureaux.

ARTICLE Ux13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE Ux14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE Ux15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé

ARTICLE Ux16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole
- les dépôts de véhicules, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement isolé de caravanes et la création de terrains de camping
- les parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont admises sous conditions :

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

Les occupations et utilisation du sol devront respecter les conditions d'aménagement définies dans cette zone ; conformément aux OAP. (**Pièce 3 du dossier du PLU**).

ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou des immeubles envisagés, et notamment afin de permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Chaque habitation devra disposer d'un compteur individuel. Le raccordement au réseau d'eau potable est à la charge du propriétaire.

2 – Assainissement

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations ne pourront être édifiées que si le dispositif d'assainissement individuel est conforme à la législation en vigueur.

3 – Eaux pluviales

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

4 – Electricité

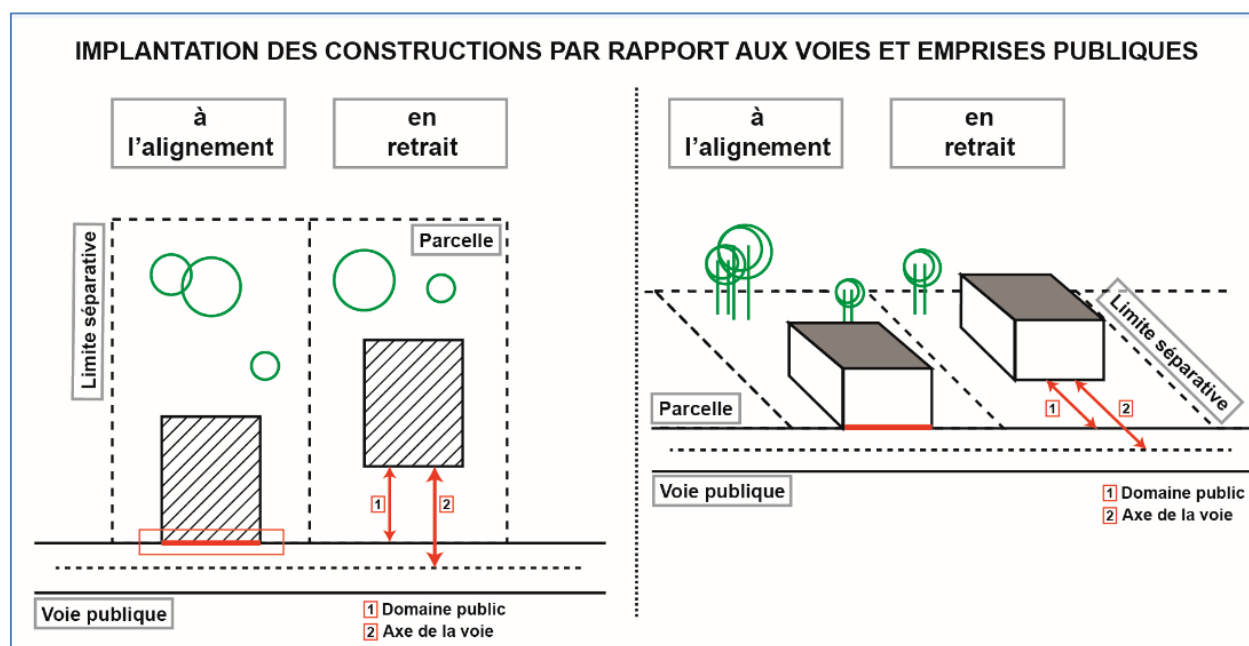
Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain doit être obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du propriétaire. Chaque habitation devra disposer d'un compteur individuel.

ARTICLE AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Conditions de mesures :



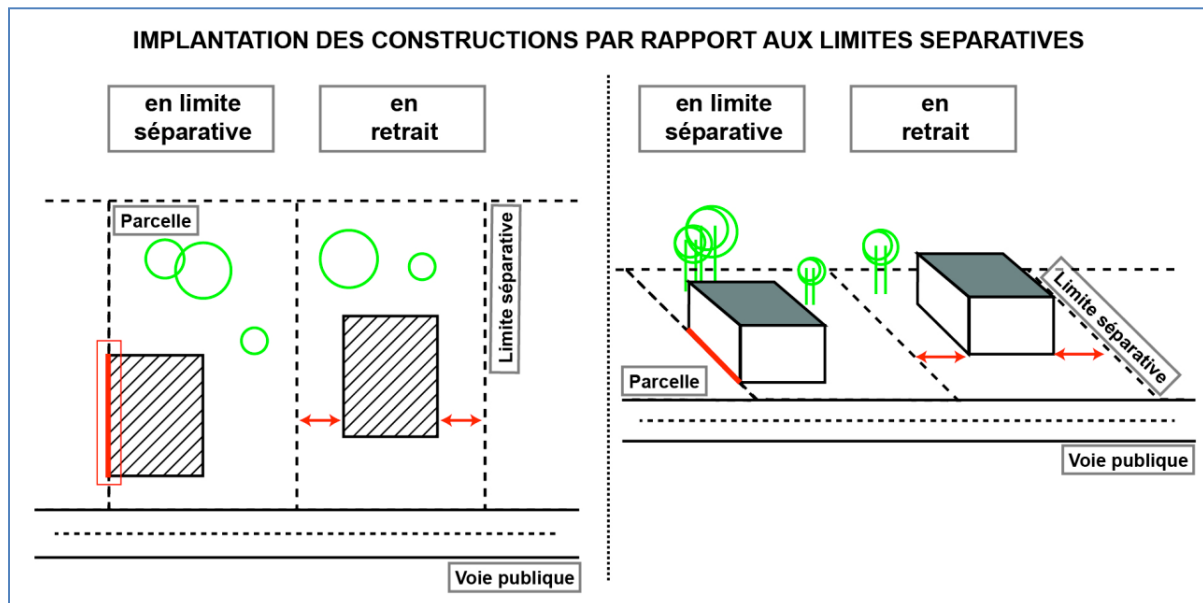
▪ Règles de mesures :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer. Ce retrait est fixé à :

- 35 mètres minimum de l'axe de la RD 25.
- 15 mètres minimum de l'axe des autres routes départementales
- 10 mètres minimum de l'axe des autres voies.

ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Condition de mesures :



Règles de mesures :

Les constructions ou installations devront être installées sur les limites séparatives ou à au moins 3 mètres.

Pour toute construction de piscine, les bassins devront respecter un recul de 2 mètres minimum de la limite séparative.

ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

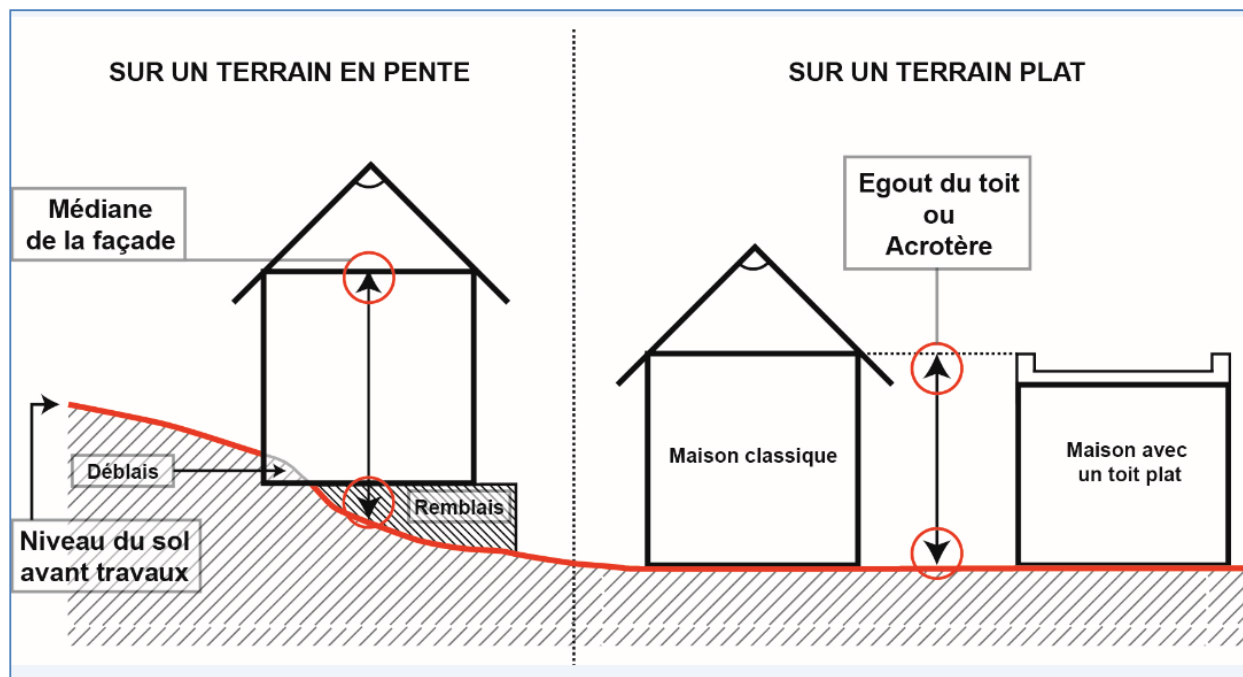
ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

▪ Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit ou au niveau de l'acrotère. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade principale.



▪ Règle :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres.

Pour les annexes, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 3 mètres

ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités :

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

2 – Dispositions particulières :

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation.

▪ Les toitures

Les couvertures des constructions seront de la couleur naturelle de la terre cuite ou bien dans les tons vieillis.

Les toitures à une seule pente et les toitures terrasses sont interdites pour le corps principal du bâtiment sauf dans le cas de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

La pente de toits des habitations devra se situer entre 30 et 40%.

Des pentes plus faibles pourront être tolérées pour les annexes.

La couleur des toitures devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie.

▪ **Les façades**

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

La couleur des enduits devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en mairie.

▪ **Les ouvertures**

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges.

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

Clôtures :

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

- soit avec un mur bahut d'une hauteur de 0,20 mètre minimum et 0,60 mètre maximum, enduit sur les deux faces, surmonté de bois ou d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale composée d'essences locales, sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 1,80 mètre.
- soit avec une haie végétalisée avec des essences locales.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

Les murs pleins supérieurs à 0,60 mètre sont interdits.

Les annexes :

Ces constructions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé 2 places de stationnement pour toute construction nouvelle.

ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, les surfaces libres de toute construction seront plantées en essences locales ou variées et gazonnées ou jardins potagers. En limite de la zone agricole, une haie de 1 mètre minimum sera exigé pour marquer la séparation avec l'espace agricole.

ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE AU15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

La pose d'équipements techniques, tels que paraboles, appareils de climatisations ou autres, peut être autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE AU16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AGRICOLE
--

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors des dispositions de l'article A2, seules sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous conditions :

Zone Ah :

Les constructions d'habitations pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection.

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

- dans la limite 80 m² de surface de plancher ;
- d'une hauteur maximale n'excédant pas de celle de l'habitation principale

Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées :

La surface cumulée des annexes ne devra pas dépasser 50 m² maximum. Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond.

Zone Aca :

De nouvelles constructions liées à l'activité agricole et à sa diversification (local, vente à la ferme, gîte...).

Les constructions d'habitations pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection.

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

- dans la limite 80 m² de surface de plancher ;
- d'une hauteur maximale n'excédant pas de celle de l'habitation principale

Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées :

Sauf justification particulière liée à la topographie du terrain, les annexes y compris les piscines devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'habitation existants sans pouvoir excéder une distance de 20 mètres en tout point du bâtiment.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

La surface des annexes ne devra pas dépasser 50 m². Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond.

Zone Acax :

De nouvelles constructions liées à l'activité agricole-industrielle ou artisanale (local, vente à la ferme, gîtes....)

Les constructions d'habitations pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection.

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

- dans la limite 80 m² d'emprise au sol du bâtiment principal, existant lors de l'approbation du présent document ;
- d'une hauteur maximale n'excédant pas de celle de l'habitation principale

Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées :

Sauf justification particulière liée à la topographie du terrain, les annexes y compris les piscines devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'habitation existants sans pouvoir excéder une distance de 20 mètres en tout point du bâtiment.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

La surface des annexes ne devra pas dépasser une emprise au sol de 50 m².

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond.

Les changements de destination ne sont autorisés que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le règlement graphique et listés dans le rapport de présentation.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou des immeubles envisagés, et notamment afin de permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité permanente doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il est nécessaire à ces dernières.

A défaut, l'alimentation en eau peut être assurée par des captages, forages ou puits particuliers.

Il est par ailleurs permis de créer un pompage d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 Eaux usées

A défaut de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacués conformément à la législation en vigueur. Seules les eaux « brutes » ou « non traitées » ne pourront pas être évacuées dans les fossés.

2.2 Eaux pluviales, irrigation, drainage

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer. Ce retrait est fixé à :

- 25 mètres minimum de l'axe de la route de la RD 25
- 15 mètres minimum de l'axe des autres routes départementales ou à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental. (Les constructions doivent respecter la plus contraignante des deux règles ci-dessus).
- 10 mètres minimum de l'axe des voies communales

Toutefois, des aménagements à cette règle pourront être admis pour les projets d'extension de constructions déjà existantes dont l'implantation ancienne n'est pas conforme à la règle actuelle.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

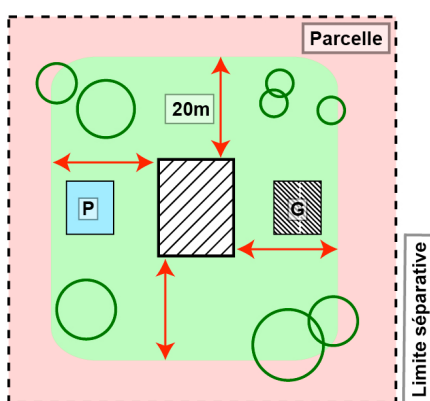
Les constructions en limite de propriété sont autorisées si elles ne peuvent pas être implantées à plus de 3 mètres.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères, toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de la berge.

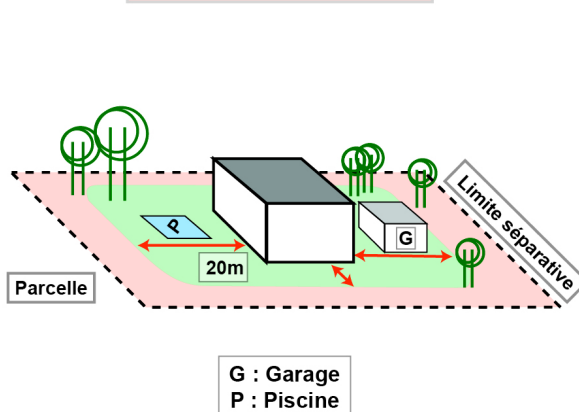
ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES PAR RAPPORT AUX HABITATIONS EXISTANTES

Autorisées : dans une bande de 20 mètres



Refusées : au delà d'une bande de 20 mètres



Sauf justification particulière liée à la topographie du terrain, les annexes y compris les piscines devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'habitation existants sans pouvoir excéder une distance de 20 mètres en tout point du bâtiment.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

▪ Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit ou au niveau de l'acrotère. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade principale.

▪ Règle :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

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

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions particulières pour l'ensemble des zones A, Aca et Acax :

L'usage à nu de matériaux destiné à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

L'aspect extérieur s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions traditionnelles.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

**ARTICLE A15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé

**ARTICLE A16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions agricoles et forestières, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées en N2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En zone Nj :

- Les constructions nécessaires aux activités de jardinage.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité permanente doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut, l'alimentation en eau peut être assurée par des captages, forages ou puits particuliers.

2 - Assainissement

2.1 Eaux usées

A défaut de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacués conformément à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés est interdite.

2.2 Eaux pluviales, irrigation, drainage

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer. Ce retrait est fixé à :

- 25 mètres minimum de l'axe de la route de la RD 25
- 15 mètres minimum de l'axe des autres routes départementales ou à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental. (Les constructions doivent respecter la plus contraignante des deux règles ci-dessus).
- 10 mètres minimum de l'axe des voies communales

Toutefois, des aménagements à cette règle pourront être admis pour les projets d'extension de constructions déjà existantes dont l'implantation ancienne n'est pas conforme à la règle actuelle.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères, toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de la berge.

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

Non réglementé

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration, les défrichements y sont interdits.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE N15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé

ARTICLE N16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé

PALETTE DE COULEURS

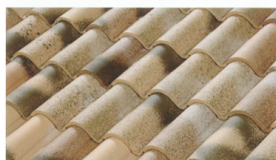
COLORIS DOUBLE CANAL 12

COLORIS DC12 ASPECT VIEUX PAYS

DOUBLE CANAL 12 (DC12)



Pays d'Oc



Castéviel



Cathédrale



Flammé Languedoc



Panache foncé



Pastel Occitan



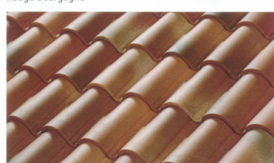
Rose



Rouge



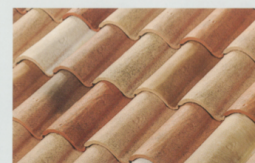
Rouge Bourgogne



Vieille terre



Vieux midi



Vieux Pays panache foncé



Vieux Pays Pays d'Oc

DC12 ASPECT VIEUX PAYS

Photographies non contractuelles.

ROMANE ÉVOLUTION



Coloris : Ton MBE Atlantique

Design contemporain et fiabilité éprouvée

Plusieurs décennies de succès ont fait de la Romane Évolution une tuile de référence, fiable et reconnue, dont le design contemporain souligne la modernité. Sa palette de coloris naturels ou rustiques lui a permis de s'imposer sur toute la façade Atlantique, le Sud-Ouest, ainsi que dans de nombreuses autres régions de tradition romane.

Technique et performante

La mise en œuvre est optimum pour cette tuile 13/10, légère et robuste, qui dispose d'un jeu latéral de 5 mm et d'une gamme d'accessoires étendue, en particulier pour les rives et le sous-faîtage.

Caractéristiques techniques

Type	Double emboîtement Double recouvrement
Dimensions hors-tout (cm)	42,8 x 28,7
Pureau (cm)	36,3
Largeur utile (cm)	21
Nombre de tuiles au m ²	13
Massé unitaire (kg)	3,5
Liteaux (ml/m ²)	2,8
Pose des joints	Joints droits
Nombre de tuiles par palette*	300

* Le nombre de tuiles par palette est donné à titre indicatif.
Les dimensions des tuiles admettent une tolérance maximale de +/- 2 %.

Note de prescription

Les tuiles seront en terre cuite, à emboîtements de type romane, dres autour l'aspect suivant :
• Les parties de courants seront à fond plat.
• Le galbe sera situé à gauche de la tuile.
• Nombre de tuiles au m² : 13.

COLORIS



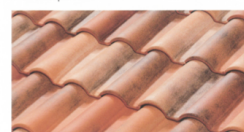
Ton mêlé Atlantique



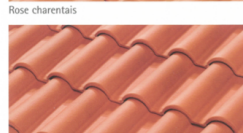
Brun rustique



Rose charentais



Vieilli castel



Rouge



Moka



Noir graphite



Gris anthracite

ROMANE ÉVOLUTION

Photographies non contractuelles.



Conforme à la norme NF EN 12614
Imperméabilité : classe 1 - Résistance au gel : niveau 1, 150 cycles - Tuile silicostrée.
Dû à sa parfaite étanchéité, la Romane Évolution peut se poser à plus faibles pentes que celles mentionnées dans la norme NF P31-202
(DTU 44.21, Ann. Technique n° 1030-124701 Mod).