

COMMUNE DE BEAUREGARD



Modification n°1 du PLU

Approuvée le :

Exécutoire le :

Approbation - Révisions - Modifications

**Approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 15
décembre 2006**

VISA

Date :

Le Président,
Jacques POUGET

Règlement

2

PLAN LOCAL D'URBANISME

Élaboration

Commune de Beauregard

Règlement



Date

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal
en date du : **15 DEC 2006**
approuvant le P L U

PLU approuvé le

4.1/5

Hélène Sirieys Paysagiste DPLG
22 rue de l'Ecole Vieille 47 000 AGEN

Philippe Millasseau Architecte DPLG Urbaniste
25 rue Fon Nouvelle 47 000 AGEN

Nathalie Prat Architecte du patrimoine
247 rue Victor Hugo 46 000 CAHORS

I. Dispositions applicables aux zones URBAINES	3
Dispositions applicables aux zones U	4
Dispositions applicables à la zone Ue	16
Dispositions applicables à la zone UX	20
II. Dispositions applicables aux zones À URBANISER	24
Dispositions applicables aux zones AU	25
Dispositions applicables à la zone AUX	35
III. Dispositions applicables aux zones AGRICOLES ET NATURELLES	39
Dispositions applicables aux zones A	40
Dispositions applicables aux zones N, Inclus N1 et Nd	44
IV. Dispositions complémentaires applicables aux bâtiments remarquables et aux édifices d'intérêt patrimonial	49
Dispositions complémentaires applicables aux bâtiments identifiés comme éléments remarquables , à protéger et à mettre en valeur conformément à l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme	50
Dispositions complémentaires applicables aux bâtiments identifiés comme édifices d'intérêt patrimonial à protéger et à mettre en valeur conformément à l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme	51
Repérage des édifices faisant l'objet d'une protection particulière (feuille de section, numéro de parcelle, hameaux)	52
Annexes	74

I. Dispositions applicables aux zones URBAINES

Les zones urbaines, zones U correspondent aux « secteurs déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » Leur vocation est d'accueillir l'habitat, les services et les activités si elles sont compatibles avec l'habitat.

À Beauregard les zone U ont des caractéristiques différentes, ce qui justifie différentes zones.

«U1 Bastide»

Il s'agit des zones strictement incluses dans la trame de la bastide et déjà urbanisées, l'objectif est de préserver le plan de bastide et la qualité du bâti.

«U2 Hameaux et faubourg»

Concerne les zones urbanisées en dehors de la bastide, dans les faubourgs de la bastide et dans les hameaux, l'objectif est de poursuivre le même type d'implantation (différente de celle de la bastide) avec une qualité architecturale des bâtiments comparables aux bâtiments pré-existants.

« Ue » pour la zone réservée à un équipement public

La commune souhaite s'équiper d'une salle polyvalente à proximité immédiate de la bastide. L'objectif est de donner les conditions d'une intégration réussie du bâtiment (forme et positionnement du volume, traitement du stationnement etc.)

« Ux » pour la zone à vocation activité

Dispositions applicables aux zones U

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE U – 1 - Types d'occupations et d'utilisations des sols interdites

Sont interdits en U1 Bastide et U2 hameaux et faubourgs :

- Les terrains de camping, le caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les mobil-homes.
- Les parcs d'attractions et habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage industriel et de groupements industriels
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.

ARTICLE U – 2 - Types d'occupations et d'utilisations soumises à des conditions particulières

Sont autorisées, sous conditions particulières, en U1 Bastide et U2 hameaux et faubourgs :

- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage et à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine et que toutes les mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la co-visibilité depuis l'espace public est prise en compte pour une intégration paysagère.

SECTION II : Conditions d'occupation du sol

ARTICLE U – 3 - Accès et voirie

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et aux constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

En U1 Bastide et U2 hameaux et faubourgs :

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

2) Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3,50 m, hauteur sous porche minimale 3,50 m.

ARTICLE U – 4 - Desserte par les réseaux

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et aux constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

En U1 Bastide et U2 hameaux et faubourgs :

1) Eau potable et assainissement

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

En l'absence d'un réseau collectif, un assainissement individuel conforme au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur doit être réalisé.

2) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour ne pas déverser l'eau sur la chaussée. Les aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

ARTICLE U - 5 - Caractéristiques des terrains

Pour les parcelles non raccordées au réseau public d'assainissement, les dispositions générales du schéma d'assainissement devront être respectées.

ARTICLE U- 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et aux constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

En U1 Bastide :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement strict de la rue (schéma 1).

En U2 hameaux et faubourgs :

Les constructions doivent être implantées :

- À l'alignement des voies,
- Ou
- À l'alignement des constructions existantes et situées à proximité immédiate,
- Ou
- Respecter un recul maximal de 15 mètres par rapport à l'emprise de la voie. Dans ce cas, un traitement paysager sera demandé, et une annexe devra être implantée entre la voie et l'habitation afin de former un ensemble (cf. schéma ci dessous).

Des implantations différentes seront permises à conditions que la pertinence du projet ou la configuration de la parcelle le justifie.

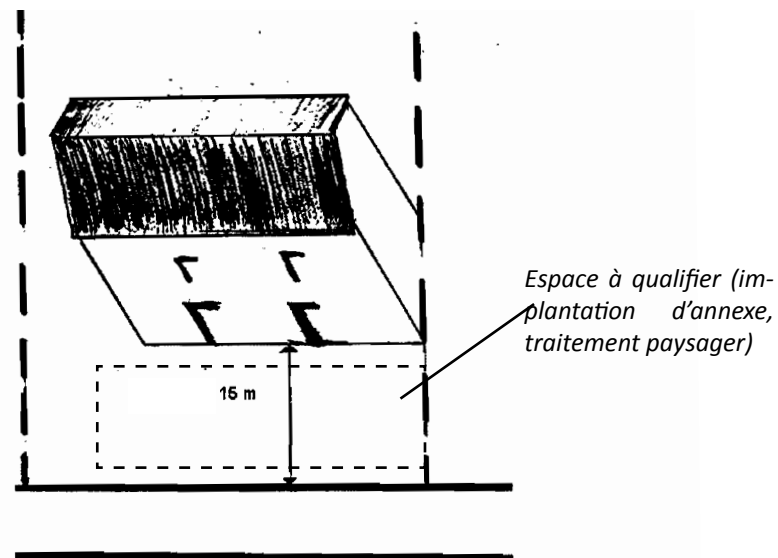
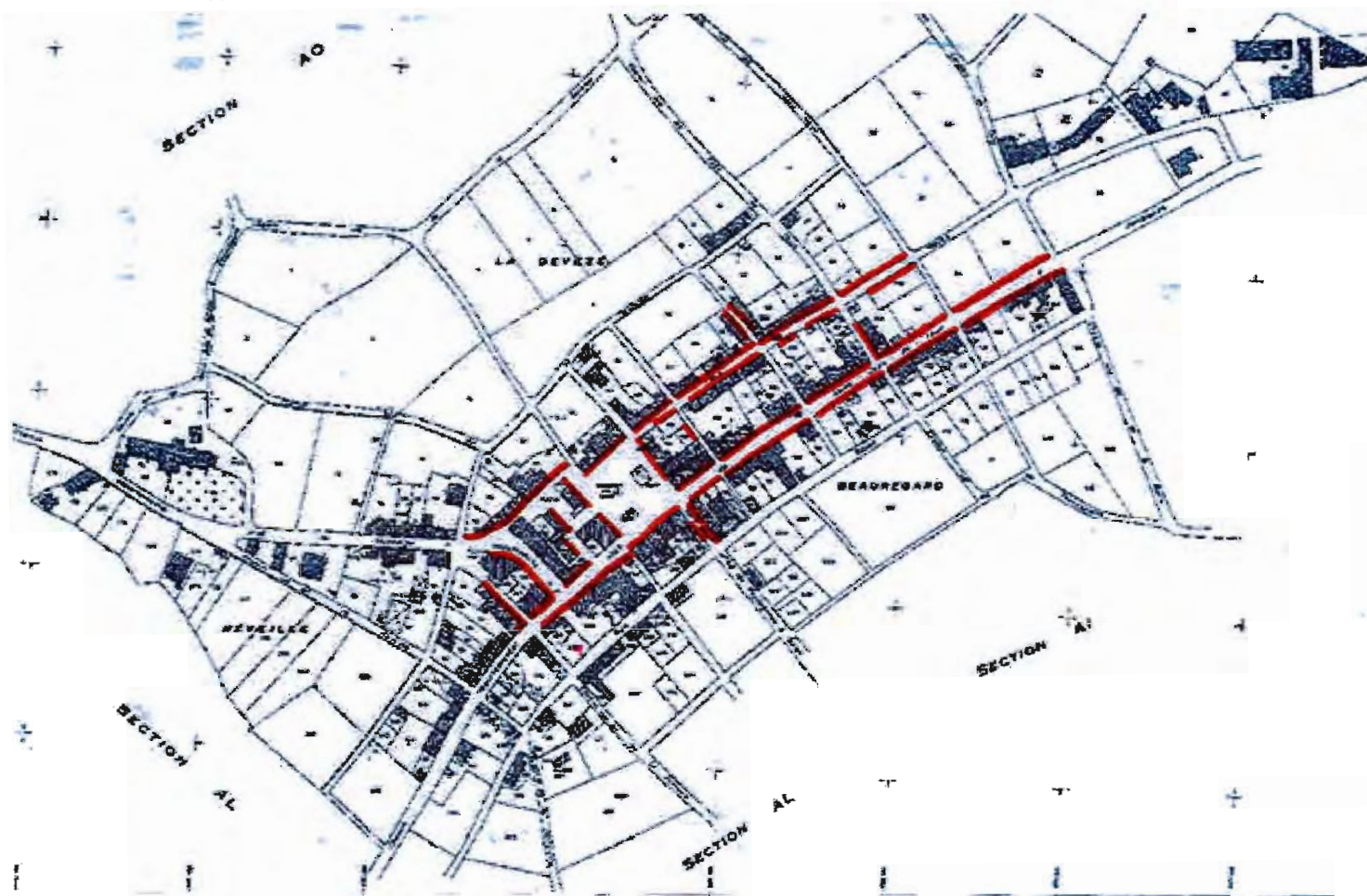


Schéma 3 : Implantation avec un recul maximal de 15 mètres par rapport à la voie

Alignements par rapport à la voie proposés en U1 Bastide :

Afin de conserver la trame de la bastide, l'alignement par rapport à la RD35 est imposé. Si la parcelle ne dispose pas d'accès à la RD 35, l'alignement se fait à la voie la plus importante. En rouge sur le plan, l'alignement imposée selon la parcelle et en fonction de sa situation.



ARTICLE U - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et aux constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édifices techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

En U1 Bastide :

Les constructions doivent être implantées (schéma 4):

- soit sur les limites séparatives (ordre continu)
- soit à une distance maximale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.

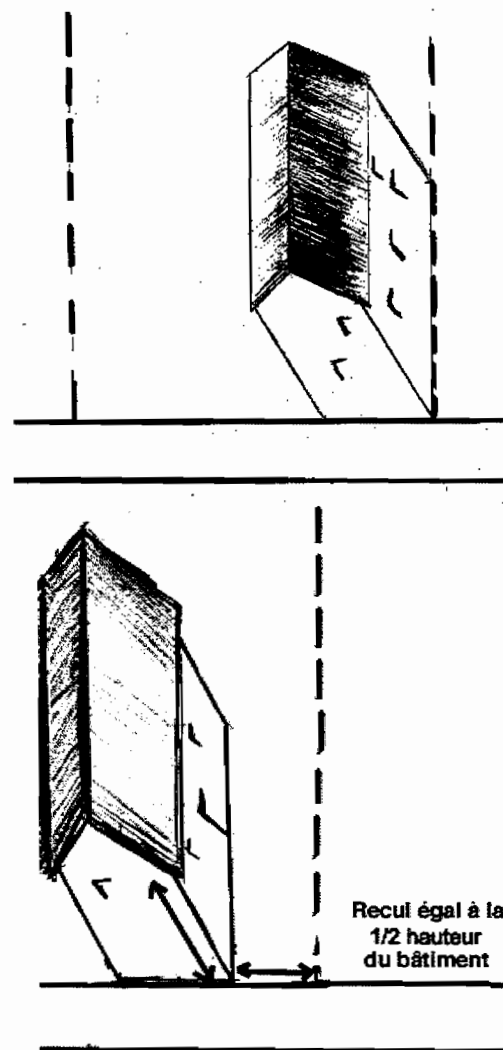
Les implantations différentes sont admises:

- Pour les opérations d'aménagement qui font l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.
- Pour la reconstruction sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique.
- Eu égard à la topographie du terrain.

En U2 hameaux et faubourgs

Les constructions doivent être implantées (schéma 4) :

- soit sur une des limites séparatives
- soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la demi hauteur du bâtiment (à l'égout du toit)



Schémas 4 : Implantation sur la limite séparative ou à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment

ARTICLE U - 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE U - 9 - Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE U - 10 - Hauteurs maximales des constructions

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et aux constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édifices techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues.

La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à R+1 en U1 Bastide, en harmonie avec les autres constructions de la Bastide, et R+2 en U2 Hameaux et Faubourg. La différence entre la hauteur d'une construction et celle des constructions voisines ne sera jamais inférieure ou supérieure à un étage.

La hauteur des annexes implantées en limite de chemin ou d'espace public autre qu'une voirie n'excédera pas 3 mètres à l'égout.

ARTICLE U - 11 - Aspect extérieur

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et aux constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édifices techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

En U1 Bastide :

Bâtiments existants :

Tout travaux entrepris sur des édifices viseront à créer une harmonie avec l'ensemble des bâtiments anciens de la bastide.

La forme, la pente de la toiture et le matériau de couverture seront respectés ou remplacés par de la tuile plate. En cas de modification ou de surélévation, la forme et la pente de la toiture seront identiques à celles des édifices anciens : à forte pente couverte en tuile plates ou à la Mansart avec tuile plate sur brisis et tuile canal sur terrassons.

Les couvertures seront en tuiles brun rouge ou lauzes calcaires.

Les lucarnes nouvelles seront créées selon les modèles existants dans le village. Les petites lucarnes maçonnées ou charpentées seront implantées en toiture en respectant la composition de la façade de l'édifice. Les grandes lucarnes ou lucarnes fenières pourront être réalisées sur des bâtiments ou corps de bâtiments s'apparentant à des dépendances agricoles.

Exemples de lucarnes :



Grande lucarne fenière

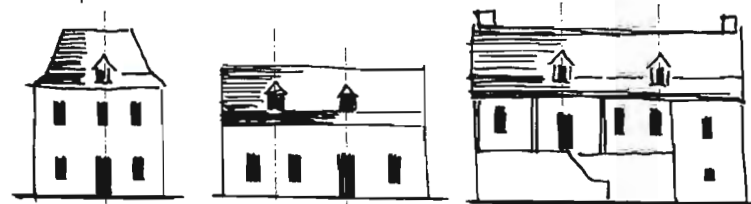


Petite lucarne
maçonnée,
Non passante



Petite lucarne
Charpentée,
passante

Exemples d'implantations de lucarnes :



Implantation de petites lucarnes, soit axées avec les percements, soit axées avec les trumeaux selon la composition des façades.



Implantation d'une grande lucarne traditionnelle dans un bâtiment de composition dissymétrique sur une partie s'apparentant à une grange

Les façades seront enduites ou en pierre rejointoyée ou en pierre enduite.

La teinte et l'aspect des enduits s'harmoniseront avec ceux de la pierre et des joints des édifices environnants.

Les extensions de bâtiments existants

Les extensions seront en continuité avec le bâti existant tant dans leur volumétrie, les teintes des matériaux que dans la proportion des percements et la finition des façades.

Nouveaux bâtiments

Les nouveaux bâtiments devront être en harmonie avec les édifices anciens par leur volumétrie, des parallélépipèdes simples de 7m de large, leur pente et forme de toiture, la composition de leur façade et l'aspect des matériaux et leur teinte.

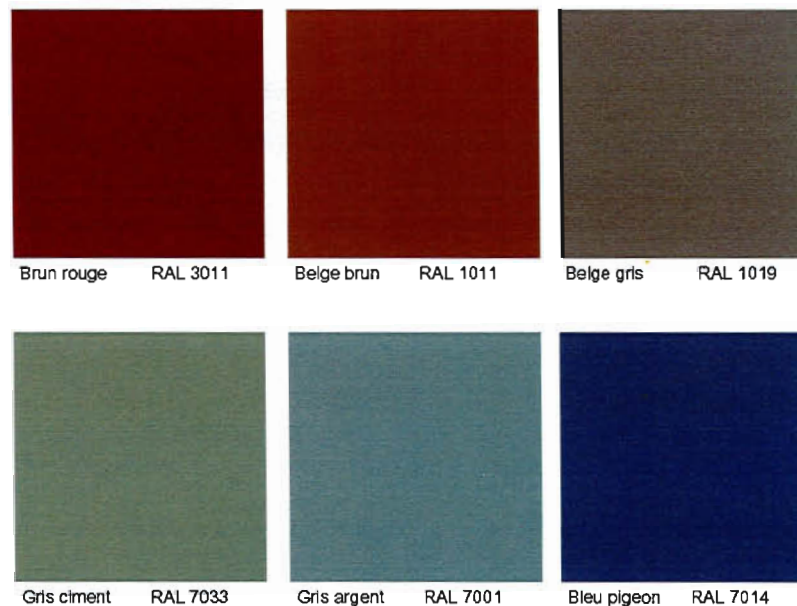
Les couvertures seront en tuiles plates épaisses à pureau irrégulier sur les toitures à forte pente et en tuiles-canal sur les toitures à faible pente. Leur teinte sera brun rouge.

Les traitements des façades seront identiques à ceux existants sur les bâtiments anciens : pierre apparente ou enduits finition lissée, talochée ou brossée. La teinte des enduits sera en harmonie avec celle de la pierre et des enduits existants.

Les menuiseries seront peintes dans des teintes traditionnelles, pas de blanc ou de noir.

Teintes conseillées pour les menuiseries

La nuance des fenêtres peut être plus claire que celle des contrevents. Les portes peuvent avoir une teinte plus soutenue ou différente.



Traitement des limites de parcelles

Les murets existants seront conservés dans leur intégralité ou partiellement lorsque le bâti s'implante en limite de parcelle sur le front bâti (schéma 5).

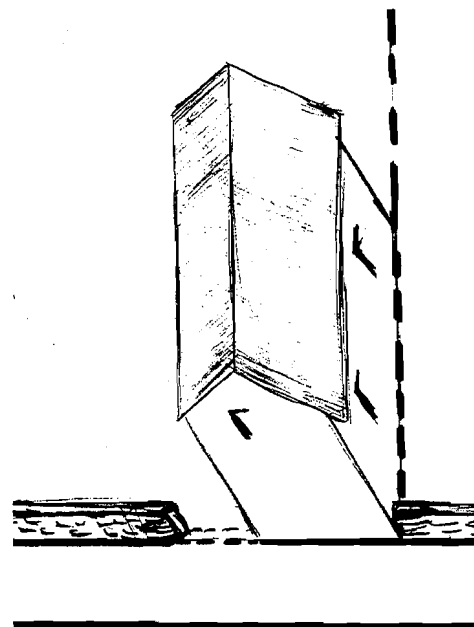


Schéma 5 :
Conservation des
murets

Les limites de parcelles seront constituées de murets en pierre de 0,70m de hauteur et d'une clôture végétale d'essences feuillues caduques avec une hauteur maximale de 1,20m. Les grillages ne sont pas autorisés. (schéma 6).

Respect du terrain naturel

Les bâtiments à construire, y compris terrasses et annexes, s'adapteront précisément au terrain naturel. Si des raccordements au terrain naturel sont nécessaires, les talus présenteront une pente maximale de 30%.

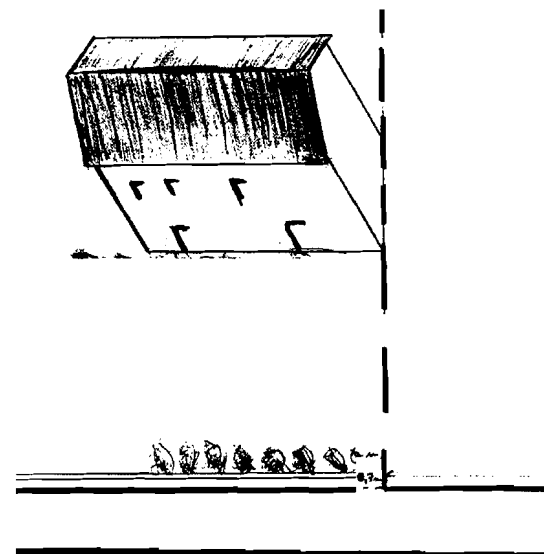


Schéma 6 :
Traitement des
limites de
parcelles

En U2 hameaux et faubourgs :

Bâtiments existants :

La forme, la pente de la toiture et le matériau de couverture seront respectés ou remplacés par de la tuile plate. En cas de modification ou de surélévation, la forme et la pente de la toiture seront identiques à celles des édifices anciens : à forte pente couverte en tuile plates ou à la Mansart avec tuile plate sur brisis et tuile canal sur terrassons.

Les couvertures seront en tuiles brun rouge ou lauzes calcaires. Les couvertures ou parties de couverture en lauzes seront restaurées. Les détails de couverture comme les épis de faîtage, cheminées, corniche, génoises, lauzes à l'égout seront conservés.

Les lucarnes anciennes seront conservées. Les lucarnes nouvelles seront créées selon les modèles existants dans le hameau ou sur les bâtiments anciens proches (cf. p10 prescription de la zone U bastide ou en annexes).

Les façades seront enduites ou en pierre rejointoyée ou en pierre enduite. La teinte et l'aspect des enduits s'harmoniseront avec ceux de la pierre et des joints des édifices environnants.

Les extensions :

Les extensions seront en continuité avec le bâti existant tant dans leur volumétrie, les teintes des matériaux que dans la proportion des percements et la finition des façades.

Les nouveaux bâtiments

Les nouveaux bâtiments devront être en harmonie avec les édifices anciens et éviter le type pavillonnaire :

- par leur volumétrie : des parallélépipèdes simples avec une largeur des constructions principales tendant vers 7 mètres,
- leur pente et forme de toiture,
- la composition de leur façade, et
- l'aspect des matériaux et leur teinte.

Les couvertures seront en tuiles plates sur les toitures à forte pente et en tuiles canal sur les toitures à faible pente. Leur teinte sera brun rouge.

Les traitements des façades seront identiques à ceux existants sur les bâtiments anciens : pierre apparente ou enduits finition lissée, talochée ou brossée. La teinte des enduits sera en harmonie avec celle de la pierre et des enduits existants.

Les menuiseries seront peintes dans des teintes traditionnelles, pas de blanc ou de noir (cf. nuancier p 11 ou en annexes).

Traitement des limites de parcelles

Les murets existants seront conservés dans leur intégralité ou partiellement lorsque le bâti s'implante en limite de parcelle sur le front bâti. Les ouvertures pour l'accès des véhicules seront de maximum 3,5m (schéma 5).

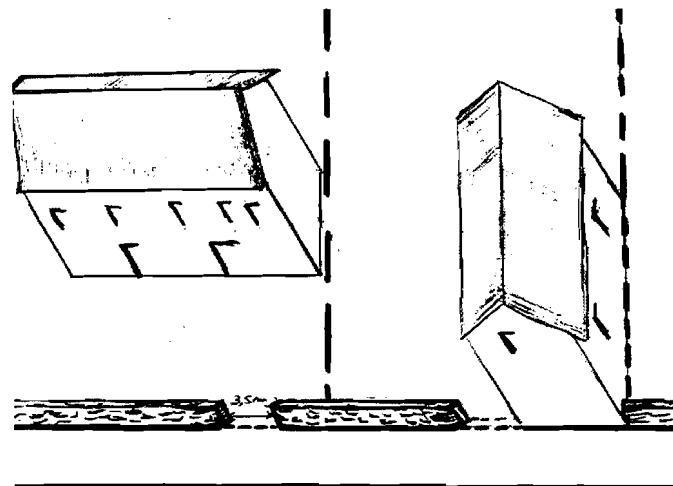


Schéma 5 : conservation des murets et ouverture de 3,5m pour les véhicules

Les limites de parcelles seront constituées de murets en pierre de 0,70m de hauteur et d'une clôture végétale d'essences feuillues caduques avec une hauteur maximale de 1,20m. Les grillages ne sont pas autorisés.

Respect du terrain naturel

Les bâtiments à construire, y compris les terrasses et annexes s'adapteront précisément au terrain naturel. Si des raccordements au terrain naturel sont nécessaires, les talus présenteront une pente maximale de 30%.

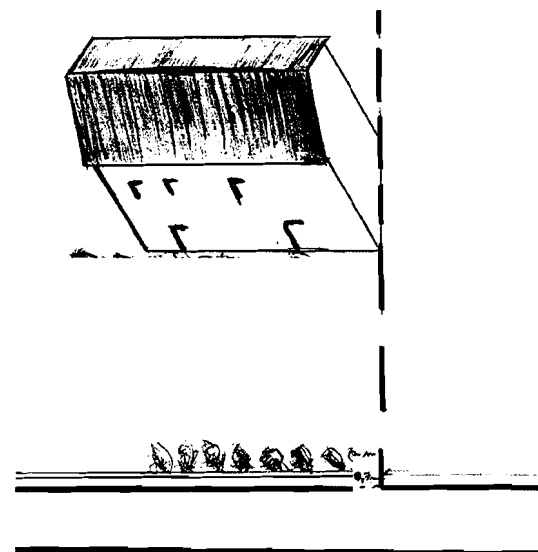


Schéma 6 : traitement des limites de parcelles

ARTICLE U - 12 - Stationnement

En U1 Bastide, non réglementé

En U2 Hameaux et Faubourg : Pour les constructions ou installations pouvant remettre en cause le bon fonctionnement du parc de stationnement public, il sera exigé que ce stationnement soit assuré en dehors des voies publiques et qu'il corresponde aux besoins.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m² d'espace réservé aux circulations et stationnements.

ARTICLE U - 13 - Espaces libres et plantations

Les secteurs de hameaux sont situés dans des boisements clairs. Afin de conserver ou de recréer cette présence végétale, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes lorsqu'elles n'existent pas : chênes pubescents, arbres domestiques (vestige de vergers, arbres fruitiers, arbres de cours, type tilleuls, marronniers, chênes etc...). La végétation exotique ne peut venir qu'en second rang.

Pour toute opération d'habitat groupé, 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine (de 5 à 10%) doit être aménagée en espace libre commun.

ARTICLE U - 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Dispositions applicables à la zone Ue

SECTION I :

Nature des occupations et d'utilisations du sol

ARTICLE Ue - 1 - Types d'occupations et d'utilisations des sols interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de groupement d'habitation.
- Les constructions à usage d'hôtellerie.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les terrains de camping, de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les mobil-homes.
- Les parcs d'attractions (habitations légères de loisirs).
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage industriel et de groupements industriels
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules.

ARTICLE Ue - 2 - Types d'occupations et d'utilisations soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

Les constructions d'équipements publics.

SECTION II : Conditions d'occupation du sol

ARTICLE Ue – 3 - Accès et voirie

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, dans le cas où il est nécessaire de prévoir un retournement il aura un rayon intérieur d'au minimum 11 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies primaires à créer seront adaptées à la circulation des poids lourds et respecteront le minimum imposé par le règlement.

ARTICLE Ue – 4 - Desserte par les réseaux

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1) Eau potable et assainissement

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

En l'absence d'un réseau collectif, un assainissement individuel conforme au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur doit être réalisé.

2) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour ne pas déverser l'eau sur la chaussée. Les aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

ARTICLE Ue - 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE Ue - 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation publique.

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Pour les voies communales existantes et à créer, les constructions doivent être implantées

- À l'alignement
- Et / ou
- à 5m de la voie.

ARTICLE Ue - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Toute construction peut être édifiée :

- soit en limite séparative.
- soit à une distance maximal des limites séparatives égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur une des limites latérales.

(cf.schéma 4)

ARTICLE Ue - 8 - Implantation des constructions par rapport aux bâtiments existants sur la parcelle

Non réglementé

ARTICLE Ue - 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE Ue - 10 - Hauteur des constructions

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit et n'excédera pas 9 m. Elle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, grues...).

ARTICLE Ue - 11 - Aspect extérieur

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Cas général :

Les bâtiments à construire devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Quelques grands principes applicables

Les couvertures doivent être en homogénéité avec les teintes et les formes existantes. Les maçonneries et les menuiseries auront le même aspect que les bâtiments de la bastide. Les bâtiments auront une volumétrie simple.

ARTICLE Ue - 12 - Stationnement des véhicules

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et à la fréquentation du public admis dans la zone. Il sera organisé à l'arrière du bâtiment de manière à ne pas être visible depuis les espaces publics et notamment la RD.

ARTICLE Ue - 13 - Espaces libres et plantations

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Dans un souci d'intégration paysagère, l'aire de stationnement sera délimitée par une haie de 1,20-1,50m de feuillus caduques. Le mail sera planté d'arbres-tiges à raison d'un arbre toutes les deux places.

ARTICLE Ue - 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Dispositions applicables à la zone UX

SECTION I : Nature des occupations et d'utilisations du sol

ARTICLE UX - 1 - Types d'occupations et d'utilisations des sols interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de groupement d'habitation.
- Les constructions à usage d'hôtellerie.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les terrains de camping, de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les mobil-homes.
- Les parcs d'attractions (habitations légères de loisirs).
- Les constructions à usage agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules.

ARTICLE UX - 2 - Types d'occupations et d'utilisations soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées.

SECTION II : Conditions d'occupation du sol

ARTICLE UX – 3 - Accès et voirie

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, dans le cas où il est nécessaire de prévoir un retournement il aura un rayon intérieur d'au minimum 11 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies primaires à créer seront adaptées à la circulation des poids lourds et respecteront le minimum imposé par le règlement.

ARTICLE UX – 4 - Desserte par les réseaux

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1) Eau potable et assainissement

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

En l'absence d'un réseau collectif, un assainissement individuel conforme au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur doit être réalisé.

2) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour ne pas déverser l'eau sur la chaussée. Les aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

ARTICLE UX - 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE UX - 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation publique.

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Cas général:

Pour les voies communales existantes et à créer doivent être implantées :

- À l'alignement de la voie.
- Et / ou
- Respecter un alignement existant
- Et / ou
- Entre 5 et 10 m de l'emprise publique.

ARTICLE UX - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Toute construction peut être édifiée :

- soit en limite séparative.
- soit à une distance maximal des limites séparatives égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur une des limites latérales. (cf.schéma 4)

ARTICLE UX - 8 - Implantation des constructions par rapport aux bâtiments existants sur la parcelle

Non réglementé

ARTICLE UX - 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE UX - 10 - Hauteur des constructions

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit et n'excédera pas 9 m. Elle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, grues...).

ARTICLE UX - 11 - Aspect extérieur

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Cas général :

Les bâtiments à construire, ou les modifications apportées aux constructions existantes, devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Quelques grands principes applicables

Façades et toitures : les couvertures doivent être en homogénéité avec les teintes existantes soit des teintes plutôt foncées. Les clôtures seront doublées à l'extérieur d'une haie champêtre.

ARTICLE UX - 12 - Stationnement des véhicules

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et à la fréquentation du public admis dans la zone.

ARTICLE UX - 13 - Espaces libres et plantations

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Dans un souci d'intégration paysagère, les limites séparatives seront plantées d'arbres de hautes tiges d'essences agricoles.

ARTICLE UX - 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

II. Dispositions applicables aux zones À URBANISER

Les zones AU sont identifiées comme pouvant accueillir, dans le futur, une nouvelle urbanisation. Actuellement elles ne réunissent pas toutes les conditions pour cela et un schéma d'orientation est souhaitable pour accompagner cette urbanisation (dessin de voirie, implantation, nouveau parcellaire etc.).

AU1 Bastide

Il s'agit de quelques grandes parcelles, strictement incluses dans la trame de la bastide et non urbanisées aujourd'hui. Leur urbanisation correspond à l'agrandissement de la bastide dans un respect strict du plan et de la trame. L'objectif est de s'inscrire parfaitement dans la bastide (implantation et architecture) et dans « l'esprit » du plan avec une urbanisation dense et avec un front bâti en alignement avec le reste de la bastide.

AU2 nouveaux hameaux, extensions en vue

Il s'agit de zones urbanisables qui, à termes, formeront de nouveaux quartiers ou de nouveaux hameaux, ils sont dans des secteurs en vue et découverts. L'objectif est de donner les conditions pour qu'ils ressemblent aux hameaux actuels (implantation, orientation, architecture etc.)

2AU les Bourdelles

Les Bourdelles est un quartier important en réserve foncière. L'objectif sera de créer un nouveau quartier structuré autour de nouvelles voies. Sa position dans un secteur boisé permet des typologies d'implantation et des architectures plus variées que dans les autres zones AU. Elle sera ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du document.

AUX

Cette zone a pour objectif d'accueillir des bâtiments d'activité, le règlement vise à intégrer les bâtiments au site et à garantir les conditions adéquates pour développer une activité.

Dispositions applicables aux zones AU

SECTION I : Nature des occupations et d'utilisations du sol

ARTICLE AU - 1- Types d'occupations et d'utilisations des sols interdites

En AU1 Bastide, AU2 nouveaux hameaux et 2AU Les Bourdelles, sont interdits :

- Les terrains de camping, de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les mobil-homes.
- Les parcs d'attractions et habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage industriel et de groupements industriels
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.

ARTICLE AU- 2- Types d'occupations et d'utilisations soumises à des conditions particulières

En AU1 Bastide, AU2 nouveaux hameaux et 2AU Les Bourdelles, sont autorisées sous conditions particulières :

- Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant dans le présent PLU et qu'elles se fassent pour chaque zone AU.
- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la future zone urbaine, et que toutes les mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la co-visibilité depuis l'espace public est prise en compte pour une intégration paysagère.
- Les constructions à usages d'entrepôts commerciaux ne sont admises que si elles sont directement liées aux commerces existants dans la zone et si les nuisances engendrées par leur fonctionnement ne sont pas incompatibles avec l'habitat.

SECTION II : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AU - 3 - Accès et voirie

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

En AU1 Bastide, AU2 nouveaux hameaux et 2AU Les Bourdelles :

1) Accès

Pour être constructible toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

2) Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, dans le cas où il est nécessaire de prévoir un retournement il aura un rayon intérieur d'au minimum 11 m.

Les voies primaires à créer auront une chaussée de 3,5 mètres minimum de largeur, bordées de part et d'autre d'accotements d'une largeur minimum cumulée de 2,8m.

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

ARTICLE AU - 4 - Desserte par les réseaux

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

En AU1 Bastide, AU2 nouveaux hameaux et 2AU Les Bourdelles :

1) Eau potable et assainissement

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

En l'absence d'un réseau collectif, un assainissement individuel conforme au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur doit être réalisé.

2) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour ne pas déverser l'eau sur la chaussée. Les aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

ARTICLE AU - 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE AU - 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édifices techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

AU1 Bastide :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement strict de la rue (schéma 1).

Seules les opérations avec un projet d'aménagement d'ensemble pourront avoir des implantations différentes. Les constructions devront alors être compatibles avec l'alignement figurant éventuellement sur les orientations d'aménagement.

La construction des annexes et extensions des habitations par rapport aux espaces publics, autres que les voiries, pourra être soit en limite soit à 3 mètres minimum.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

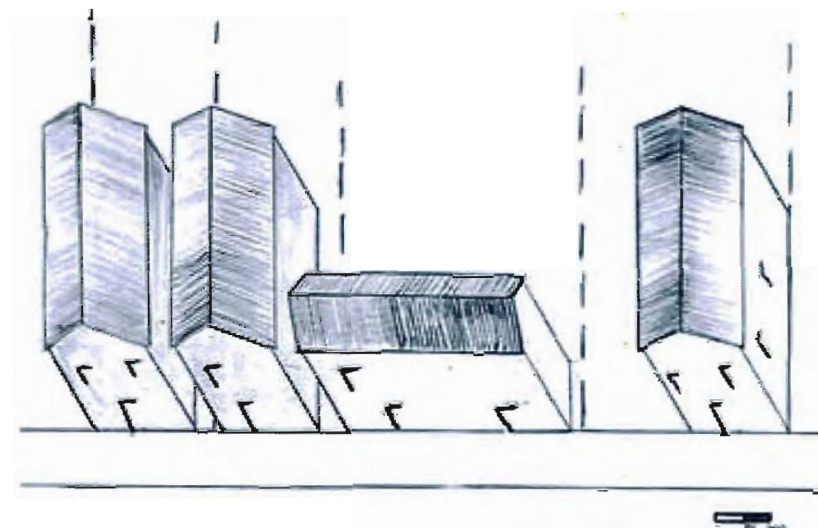
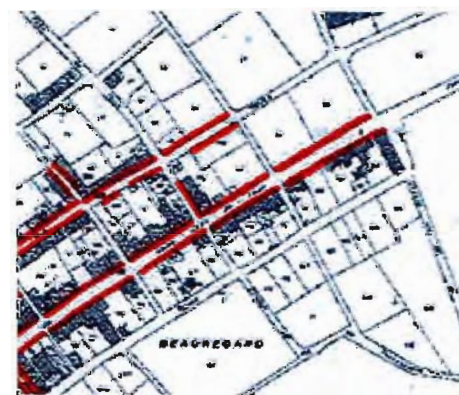


Schéma 1 : A l'alignement strict de la rue



En rouge, la voie sur laquelle les alignements sont imposés en AU bastide

En AU2 nouveaux hameaux:

Les constructions doivent être implantées :

- À l'alignement des voies,
- Ou
- À l'alignement des constructions existantes et situées à proximité immédiate,
- Ou
- Respecter un recul maximal de 15 mètres par rapport à l'emprise de la voie. Dans ce cas, un traitement paysager sera demandé, et une annexe devra être implantée entre la voie et l'habitation afin de former un ensemble (cf. schéma ci dessous).

Des implantations différentes seront permises à conditions que la pertinence du projet ou la configuration de la parcelle le justifie.

Les constructions devront être compatibles avec l'alignement figurant éventuellement sur les orientations d'aménagement.

La construction des annexes et extensions des habitations par rapport aux espaces publics, autres que les voiries, pourra être soit en limite soit à 3 mètres minimum.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

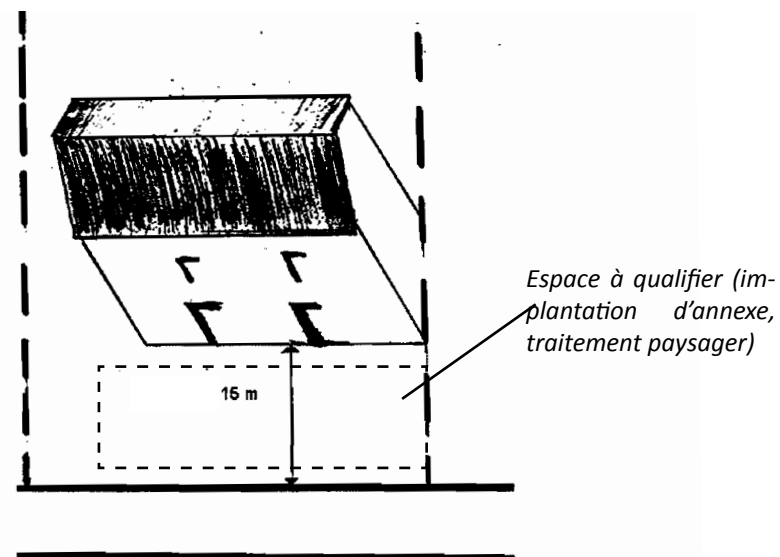


Schéma 3 : Implantation avec un recul maximal de 15 mètres par rapport à la voie

En 2AU Les Bourdelles:

Les constructions doivent être implantées :

- À l'alignement des voies,
- Ou
- À l'alignement des constructions existantes et situées à proximité immédiate,
- Ou
- Respecter un recul maximal de 15 mètres par rapport à l'emprise de la voie (cf. schéma ci dessous). Dans ce cas, il est recommandé de qualifier l'espace situé entre la voie et la construction.

Des implantations légèrement différentes seront permises à conditions que la pertinence du projet le justifie.

Les constructions devront être compatibles avec l'alignement figurant éventuellement sur les orientations d'aménagement.

La construction des annexes et extensions des habitations par rapport aux espaces publics, autres que les voiries, pourra être soit en limite soit à 3 mètres minimum.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

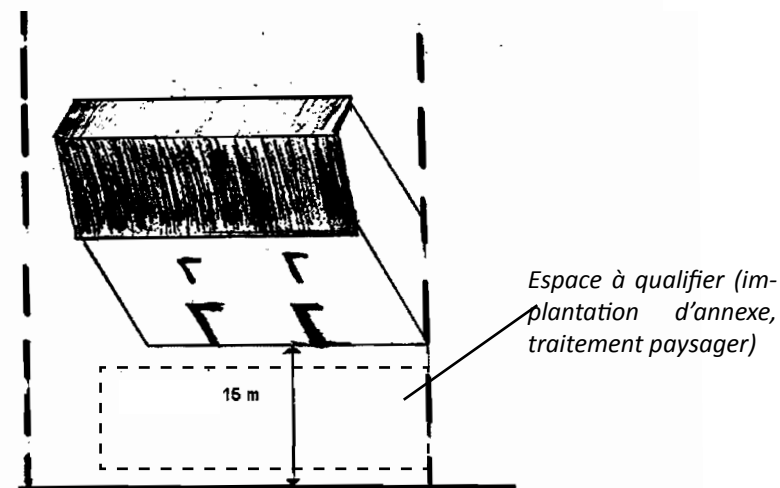


Schéma 3 : Implantation avec un recul maximal de 15 mètres par rapport à la voie

ARTICLE AU - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf impératif dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

En AU1 Bastide :

1- Les constructions seront implantées (cf. schéma 4) :

- Soit sur les limites séparatives (ordre continu)
- Soit à une distance maximale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.

2 - Les implantations différentes sont admises

- Pour la reconstruction sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble qui font l'objet d'un projet global.

En AU2 nouveaux hameaux et 2AU:

Les constructions doivent être implantées (schéma 4) :

- soit sur une des limites séparatives
- soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la demi hauteur du bâtiment (à l'égout du toit)

Les implantations différentes sont admises:

- Pour les opérations d'aménagement qui font l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.
- Pour la reconstruction sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique.
- Eu égard à la topographie du terrain.

ARTICLE AU - 8 - Implantation des constructions par rapport aux bâtiments existants sur la parcelle

Non réglementé

ARTICLE AU - 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE AU - 10 - Hauteurs maximales des constructions

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues.

La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à R+2. La différence entre la hauteur d'une construction et celle des constructions voisine ne sera jamais inférieure ou supérieure à un étage.

La hauteur des annexes implantées en limites de chemin ou d'espace public autre qu'une voirie n'excédera pas 3 mètres à l'égout.

ARTICLE AU - 11 - Aspect extérieur

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

En AU1 Bastide, les règles sont similaires aux prescriptions architecturales de U1 Bastide pour les nouveaux bâtiments.

Nouveaux bâtiments

Les nouveaux bâtiments devront être en harmonie avec les édifices anciens de la bastide par leur volumétrie, des parallélépipèdes simples de 7m de large, leur pente et forme de toiture, la composition de leur façade et l'aspect des matériaux et leur teinte.

Les couvertures seront en tuiles plates épaisses à pureau irrégulier sur les toitures à forte pente et en tuiles-canal sur les toitures à faible pente. Leur teinte sera brun rouge.

Les traitements des façades seront identiques à ceux existants sur les bâtiments anciens : pierre apparente ou enduits finition lissée, talochée ou brossée. La teinte des enduits sera en harmonie avec celle de la pierre et des enduits existants.

Les menuiseries seront peintes dans des teintes traditionnelles, pas de blanc ou de noir (Cf. Nuancier p.11 ou en annexe)

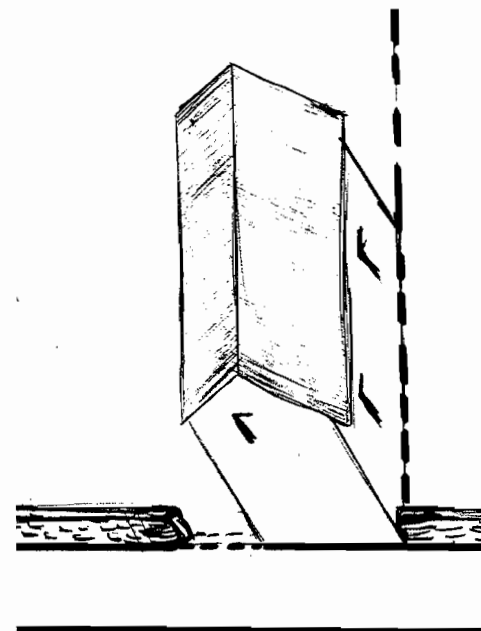
Traitement des limites de parcelles

Les murets existants seront conservés dans leur intégralité ou partiellement lorsque le bâti s'implante en limite de parcelle sur le front bâti (schéma 5).

Respect du terrain naturel

Les bâtiments à construire, y compris terrasses et annexes, s'adapteront précisément au terrain naturel. Si des raccordements au terrain naturel sont nécessaires, les talus présenteront une pente maximale de 30%.

Schéma 5 :
Conservation des
murets



En AU2 nouveaux hameaux:

Les nouveaux bâtiments devront être en harmonie avec les édifices anciens et éviter le type pavillonnaire :

- par leur volumétrie : des parallélépipèdes simples avec une largeur des constructions principales tendant vers 7 mètres,
- leur pente et forme de toiture,
- la composition de leur façade, et
- l'aspect des matériaux et leur teinte.

Les couvertures seront en tuile plates sur les toitures à forte pente et en tuiles canal sur les toitures à faible pente. Leur teinte sera brun rouge.

Les traitements des façades seront identiques à ceux existants sur les bâtiments anciens : pierre apparente ou enduits finition lissée, talochée ou brossée. La teinte des enduits sera en harmonie avec celle de la pierre et des enduits existants.

Les menuiseries seront peintes dans des teintes traditionnelles, sans blanc ou noir (cf. nuancier p11/annexe).

Traitement des limites de parcelles

Les murets existants seront conservés dans leur intégralité ou partiellement lorsque le bâti s'implante en limite de parcelle sur le front bâti, les ouvertures pour l'accès des véhicules seront de maximum 3,5m. (schéma 5)

Les limites de parcelles seront constituées de murets en pierre de 0,70m de hauteur et d'une clôture végétale d'essences feuillues caduques avec une hauteur maximale de 1,20m. Les grillages ne sont pas autorisés (cf. schéma 6).

Respect du terrain naturel

Les bâtiments à construire, y compris les terrasses et annexes s'adapteront précisément au terrain naturel. Si des raccordements au terrain naturel sont nécessaires, les talus présenteront une pente maximale de 30%.

2AU les Bourdelles

Les nouveaux bâtiments respecteront le caractère du bâti de la commune, notamment en adoptant une volumétrie simple (sans décrochement...) et adopteront le même profil de toiture.

Les teintes de façade seront dans des teintes traditionnelles, sans noir et sans blanc.

Traitement des limites de parcelles

Les murets existants seront conservés dans leur intégralité ou partiellement lorsque le bâti s'implante en limite de parcelle sur le front bâti, les ouvertures pour l'accès des véhicules seront de maximum 3,5m (schéma 5).

Les limites de parcelles seront constituées de murets en pierre de 0,70m de hauteur et d'une clôture végétale d'essences feuillues caduques avec une hauteur maximale de 1,20m. Les grillages ne sont pas autorisés (schéma 6).

Respect du terrain naturel

Les bâtiments à construire, y compris les terrasses et annexes s'adapteront précisément au terrain naturel. Si des raccordements au terrain naturel sont nécessaires, les talus présenteront une pente maximale de 30%.

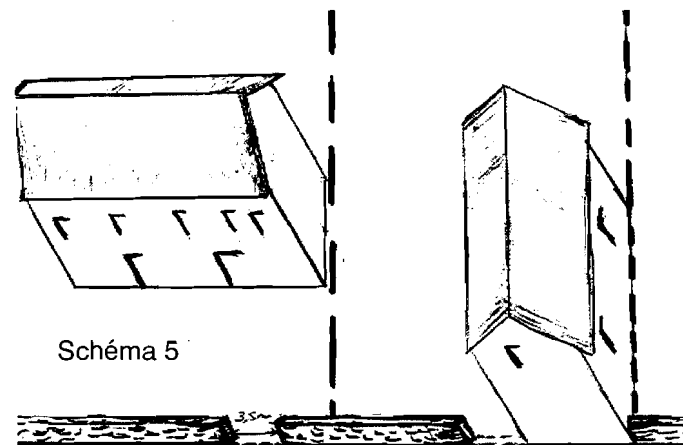


Schéma 5

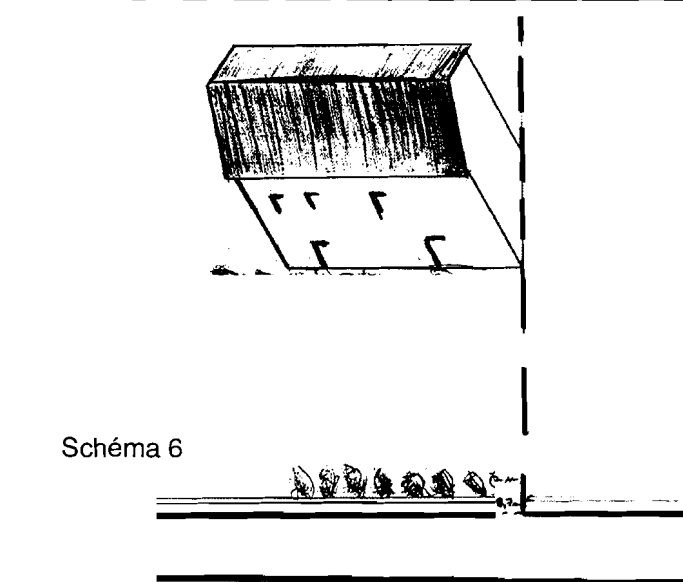


Schéma 6

ARTICLE AU - 12 - Stationnement

Pour les constructions ou installations pouvant remettre en cause le bon fonctionnement du parc de stationnement public, il sera exigé que ce stationnement soit assuré en dehors des voies publiques et qu'il corresponde aux besoins.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m² d'espace réservé aux circulations et stationnements.

ARTICLE AU -13 - Espaces libres et plantations

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Les secteurs de hameaux sont situés dans des boisements clairs, afin de conserver ou de recréer cette présence végétale les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et planté lorsqu'elles n'existent pas : chênes pubescents, arbres domestiques (vestige de vergers, arbres fruitiers, arbres de cours, type tilleuls, marronniers, chênes etc...). La végétation exotique ne peut venir qu'en second rang. Pour toute opération d'habitat groupé, une superficie de l'unité foncière d'origine (de 5 à 10%) doit être aménagée en espace libre commun. Cette superficie pourra ne pas être exigée s'il existe un espace public suffisant à proximité.

ARTICLE AU - 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Dispositions applicables à la zone AUX

SECTION I : Nature des occupations et d'utilisations du sol

ARTICLE AUX - 1 - Types d'occupations et d'utilisations des sols interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de groupement d'habitation.
- Les constructions à usage d'hôtellerie.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les terrains de camping, de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les Mobil-homes.
- Les parcs d'attractions (habitations légères de loisirs).
- Les constructions à usage agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules.

ARTICLE AUX - 2 Types d'occupations et d'utilisations soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant dans le présent PLU et qu'elles se fassent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

SECTION II : Conditions d'occupation du sol

ARTICLE AUX – 3 - Accès et voirie

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, dans le cas où il est nécessaire de prévoir un retournement il aura un rayon intérieur d'au minimum 11 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies primaires à créer seront adaptées à la circulation des poids lourds et respecteront le minimum imposé par le règlement.

ARTICLE AUX – 4 - Desserte par les réseaux

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1) Eau potable et assainissement

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

En l'absence d'un réseau collectif, un assainissement individuel conforme au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur doit être réalisé.

2) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour ne pas déverser l'eau sur la chaussée. Les aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

ARTICLE AUX - 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE AUX - 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation publique

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Cas général:

Pour les voies communales, existantes et à créer, les constructions seront implantées :

- à l'alignement.

Et / ou

- respecter un alignement existant

Et / ou

- entre 5 et 10m de l'emprise publique

ARTICLE AUX - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Toute construction sera édifiée :

- soit en limite séparative.
- soit à une distance maximal des limites séparatives égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur une des limites latérales.

ARTICLE AUX - 8 - Implantation des constructions par rapport aux bâtiments existants sur la parcelle

Non réglementé

ARTICLE AUX - 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE AUX - 10 - Hauteur des constructions

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, n'excédera pas 9 m. Elle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, grues...).

ARTICLE AUX - 11 - Aspect extérieur

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Les bâtiments à construire, ou les modifications apportées aux constructions existantes, devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Quelques grands principes applicables

Façades et toitures : les couvertures doivent être en homogénéité avec les teintes existantes soit des teintes plutôt foncées.

Les clôtures seront doublées à l'extérieur d'une haie champêtre.

ARTICLE AUX - 12 - Stationnement des véhicules

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et à la fréquentation du public admis dans la zone.

ARTICLE AUX - 13 - Espaces libres et plantations

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Dans un souci d'intégration paysagère, les limites séparatives seront plantées d'arbres de hautes tiges d'essences agricoles.

ARTICLE AUX - 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

III. Dispositions applicables aux zones AGRICOLES ET NATURELLES

La zone A

Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole et l'objectif est d'encadrer les implantations et l'aspect des bâtiments d'habitation pour obtenir un niveau de qualité comparable au reste de la commune.

Les extensions et annexes des habitations sont autorisées sous condition, ainsi que les changements de destination si le bâtiment a été identifié comme tel.

La zone N

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les extensions et annexes des habitations sont autorisées sous condition, ainsi que les changements de destination si le bâtiment a été identifié comme tel.

Dispositions applicables aux zones A

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.

ARTICLE A - 1 - Types d'occupations et d'utilisations des sols interdites

Tout est interdit à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE A - 2 -Types d'occupations et d'utilisations soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières:

- Les constructions à usage d'habitation (ou non) liées à l'exploitation agricole.
- L'extension des habitations : elle sera au maximum de 30% (50% pour les surfaces inférieures à 100m²) de la surface plancher de la construction principale au jour d'approbation du PLU modifié.
- Les annexes à condition qu'elles s'implantent dans un rayon de 7 mètres des bâtiments préexistants (hors configuration des parcelles ou cohérence du projet). Les piscines, pour des raisons d'aménagements liés à la sécurité, échappent à cette contrainte.
L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante sera appréciée au regard du caractère accessoire lié à l'usage de cette annexe. Une emprise au sol trop importante au regard des constructions existantes ne justifiera plus la qualification d'annexe du projet.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés comme tel.

SECTION II : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A - 3 - Accès et voirie

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

2) Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, dans le cas où il est nécessaire de prévoir un retournement il aura un rayon intérieur d'au minimum 11 m.

ARTICLE A - 4 - Desserte par les réseaux

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1) Eau potable et assainissement

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

En l'absence d'un réseau collectif, un assainissement individuel conforme au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur doit être réalisé.

2) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour ne pas déverser l'eau sur la chaussée. Les aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

ARTICLE A - 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE A - 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Les constructions à usage d'habitation seront implantées :

- À l'alignement des voies et perpendiculairement à la voie (schéma 2).

Et / ou

- À maximum 6 mètres de l'emprise de la voie et parallèlement ou perpendiculairement à la voie. (schéma7)

Des implantations légèrement différentes seront permises à conditions que la pertinence du projet le justifie.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE A - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Toute construction sera édifiée :

- soit en limite séparative.
- soit à une distance maximal des limites séparatives égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur une des limites latérales.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du retrait existant.

Toute construction sera implantée à 5 mètres minimum de part et d'autre des bords de ruisseaux et fossés-mères.

ARTICLE A - 8 - Implantation des constructions par rapport aux bâtiments existants sur la parcelle

Les extensions seront adossées aux bâtiments existants, les annexes seront dans un rayon de 7m par rapport aux bâtiments préexistants, hors configuration des parcelles ou cohérence du projet. Les piscines pour des raisons d'aménagement liés à la sécurité échappent à cette contrainte.

ARTICLE A - 9 - Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE A - 10 - Hauteur maximale des constructions

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

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

Concernant les bâtiments d'activités, la hauteur n'est pas réglementée.

Concernant les habitations et leurs extensions, la hauteur ne devra pas dépasser l'équivalent R+2.

Concernant les annexes aux habitations, la hauteur ne devra pas dépasser 4 mètres, sauf si l'intérêt architectural ou technique du projet l'exige.

ARTICLE A - 11 - Aspect extérieur

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions ainsi que les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés existants devront s'harmoniser avec les bâtiments environnants et s'intégrer au site avec des teintes mates, sombres, excepté noir et blanc.

Les couvertures doivent être en homogénéité avec les teintes et les formes existantes. Les maçonneries et les menuiseries auront le même aspect que les bâtiments préexistants. Les bâtiments auront une volumétrie simple.

ARTICLE A - 12 - Stationnement

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admise dans la zone.

ARTICLE A -13 - Espaces libres et plantations

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

ARTICLE A - 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Dispositions applicables à la zone N

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N - 1 - Types d'occupations et d'utilisations des sols interdites

Dans la zone N tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N2

Dans la zone Nd, tout est interdit à l'exception des constructions strictement liées à l'activité de dépôt.

ARTICLE N - 2 - Types d'occupation et d'utilisation soumises à des conditions particulières

Hors secteurs Nd, sont autorisées conditions particulières :

- La réfection des constructions existantes,
 - L'extension des habitations : elle sera au maximum de 30% (50% pour les surfaces inférieures à 100m²) de la surface plancher de la construction principale au jour d'approbation du PLU modifié-
 - Les annexes à condition qu'elles s'implantent dans un rayon de 7 mètres des bâtiments préexistants (hors configuration des parcelles ou cohérence du projet). Les piscines, pour des raisons d'aménagements liés à la sécurité, échappent à cette contrainte.
- L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante sera appréciée au regard du caractère accessoire lié à l'usage de cette annexe. Une emprise au sol trop importante au regard des constructions existantes ne justifiera plus la qualification d'annexe du projet.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés comme tel.

En Nd sont autorisées sous conditions particulières les constructions liées à l'activité de dépôt.

SECTION II : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N - 3 - Accès et voirie

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

2) Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, dans le cas où il est nécessaire de prévoir un retournement il aura un rayon intérieur d'au minimum 11 m.

ARTICLE N - 4 - Desserte par les réseaux

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1) Eau potable et assainissement

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

En l'absence d'un réseau collectif, un assainissement individuel conforme au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur doit être réalisé.

2) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour ne pas déverser l'eau sur la chaussée. Les aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

ARTICLE N - 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE N - 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

La place des annexes est conditionnées par les bâtiments préexistants (article 2).

Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics, toute construction sera édifiée :

- Soit à l'alignement de la voies
- Soit à maximum 6 mètres de l'emprise de la voie.

ARTICLE N - 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

En Nd et dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics, toute construction sera édifiée :

- soit en limite séparative.
- soit à une distance maximal des limites séparatives égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur une des limites latérales.

La place des annexes est conditionnées par les bâtiments préexistants (article 2).

Toute construction sera implantée à 5 mètres minimum de part et d'autre des bords de ruisseaux et fossés-mères.

ARTICLE N - 8 - Implantation des constructions par rapport aux bâtiments existants sur la parcelle

Les extensions seront adossés aux bâtiments existants, les annexes seront dans un rayon de 7 m par rapport aux bâtiments préexistants. Les piscines, pour des raisons d'aménagements liés à la sécurité échappent à cette contrainte.

ARTICLE N - 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE N - 10 – Hauteurs maximales des constructions

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. La hauteur ne devra pas dépasser celle des constructions avoisinantes.

Ou alors :

- La hauteur des habitations et de leurs extensions ne devra pas dépasser l'équivalent R+2.
- La hauteur des annexes aux habitations ne devra pas dépasser 4 mètres, sauf si l'intérêt architectural ou technique du projet l'exige.

ARTICLE N - 11 - Aspect extérieur

Les extensions de bâtiments existants

Les extensions seront en continuité avec le bâti existant tant dans leur volumétrie, les teintes des matériaux, que dans la proportion des percements et la finition des façades.

Nouveaux bâtiments - annexes - bâtiments de dépôt (zone Nd)

Les nouveaux bâtiments devront être en harmonie avec les édifices anciens par leur volumétrie (majoritairement parallélépipèdes simple), leur pente et forme de toiture, la composition de leur façade et l'aspect des matériaux et leur teinte.

Les couvertures seront en tuile plates sur les toitures à forte pente et en tuiles canal sur les toitures à faible pente. Leur teinte sera brun rouge.

Les traitements des façades seront identiques à ceux existants sur les bâtiments anciens : pierre apparente ou enduits finition lissée, talochée ou broyée. La teinte des enduits sera en harmonie avec celle de la pierre et des enduits existants.

Les menuiseries seront peintes dans des teintes traditionnelles sans noir et sans blanc (cf. nuancier p11 ou annexes).

Traitement des limites de parcelles

Les murets existants seront conservés dans leur intégralité ou partiellement lorsque le bâti s'implante en limite de parcelle sur le front bâti (schéma 5).

Les limites de parcelles seront constituées de murets de 0,70m de hauteur et une clôture végétale d'essences feuillues caduques avec une hauteur maximale de 1,20m. Les grillages d'une hauteur maximale de 1,20m sont autorisés entre deux rangs de végétaux.

Si nécessaire, une protection plus haute peut être obtenue avec un dispositif végétal en 2^{ème} épaisseur (schéma 6).

Les bâtiments à construire, y compris terrasses et annexes, s'adapteront précisément au terrain naturel. Si des raccordements au terrain naturel sont nécessaires, les talus présenteront une pente maximale de 30%.

ARTICLE N - 12 - Stationnement

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone.

ARTICLE N -13 - Espaces libres et plantations

Sauf impératif incontournable dans l'état actuel des connaissances, les règles s'appliqueront aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi qu'aux édicules techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Afin de conserver ou de recréer la présence végétale traditionnelle, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et planté si elles n'existent pas : chênes pubescents, arbres domestiques (vestige de vergers, arbres fruitiers, arbres de cours, type tilleuls, marronniers, chênes etc...). La végétation exotique ne peut venir qu'en second rang.

ARTICLE N - 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

IV. Dispositions complémentaires applicables aux bâtiments remarquables et aux édifices d'intérêt patrimonial

L'objectif de ces dispositions est, indépendamment des zonages, de favoriser et d'encadrer la conservation et la restauration du patrimoine bâti existant.

Dispositions complémentaires applicables aux bâtiments identifiés comme éléments remarquables, à protéger et à mettre en valeur conformément à l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme

Ces bâtiments sont repérés par **une étoile bleue** sur le document graphique. Ils présentent un intérêt historique, architectural et urbain. Le règlement de leur aspect extérieur comprend des mesures supplémentaires.

Leur démolition ne pourra être autorisée.

Les travaux engagés sur ces édifices seront réalisés dans le souci du respect de leur architecture.

La volumétrie existante sera conservée.

La forme et la pente de la toiture seront conservées sauf si elle ne correspond pas de manière évidente à la disposition d'origine.

Les couvertures ou parties de couverture en lauzes seront restaurées dans la mesure du possible.

Les nouveaux percements seront évités ou le cas échéant ne devront pas nuire à la composition existante.

Les menuiseries anciennes seront restaurées ou restituées.

Les menuiseries nouvelles auront le même aspect, tant dans la forme que dans leurs épaisseurs que les menuiseries anciennes.

Les détails de couverture tels qu'épis de faîtage, cheminées, corniche, génoises, lauzes à l'égout seront conservées.

Les lucarnes anciennes seront conservées dans la mesure du possible.

Les façades en maçonnerie de pierre seront rejointoyées ou enduites selon l'état d'origine du bâtiment.

Les enduits seront à la chaux naturelle. Leur finition sera lissée, talochée ou brossée.

La teinte et l'aspect des enduits s'harmoniseront avec ceux de la pierre et des joints des édifices environnants.

Les éléments architecturaux comme les baies, les décors seront conservés ou restaurés.

Les menuiseries seront peintes dans des teintes traditionnelles (voir palette proposée).

Dispositions complémentaires applicables aux bâtiments identifiés comme édifices d'intérêt patrimonial à protéger et à mettre en valeur conformément à l'article L . 123-1-7 du code de l'urbanisme

Ces bâtiments sont repérés par **un cercle rouge** sur le document graphique. Ils présentant un intérêt historique, architectural et urbain. Le règlement de leur aspect extérieur comprend des mesures supplémentaires.

Une demande de démolition est obligatoire pour tout travaux impliquant une démolition partielle ou totale.

Les travaux engagés sur ces édifices seront réalisés dans le souci du respect de leur architecture.

La forme et la pente de la toiture seront respectées, même en cas de surélévation, sauf si elle ne correspond pas de manière évidente à la disposition d'origine.

Les couvertures ou parties de couverture en lauzes seront restaurées dans la mesure du possible.

Les détails de couverture tels qu'épis de faîtage, cheminées, corniche, génoises, lauzes à l'égout seront conservées.

Les Lucarnes anciennes seront conservées dans la mesure du possible.

Les lucarnes nouvelles seront créées selon les modèles existants dans le village.

Les façades en maçonnerie de pierre seront rejointoyées ou enduites selon l'état d'origine du bâtiment.

Les enduits seront à la chaux naturelle. Leur finition sera lissée, talochée ou brossée.

La teinte et l'aspect des enduits s'harmoniseront avec ceux de la pierre et des joints des édifices environnants.

Les éléments architecturaux comme les baies, les décors seront conservés ou restaurés.

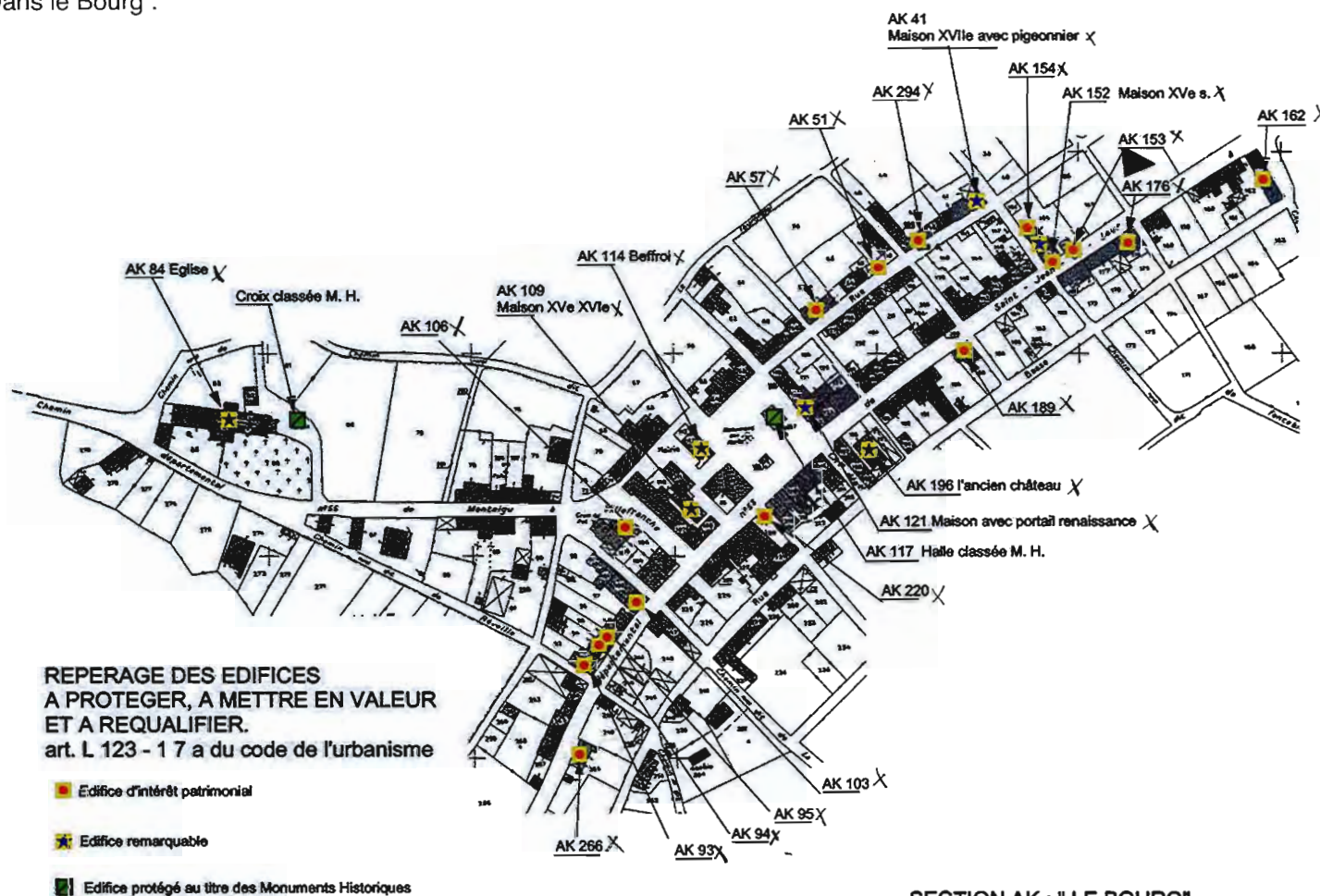
Les nouveaux percements ne devront pas nuire à la composition existante.

Les menuiseries anciennes seront restaurées ou restituées. Les menuiseries nouvelles auront le même aspect, tant dans la forme que dans leurs épaisseurs que les menuiseries anciennes.

Les menuiseries seront peintes dans des teintes traditionnelles (voir palette proposée en annexes).

Repérage des édifices faisant l'objet d'une protection particulière (feuille de section, numéro de parcelle, hameaux)

Dans le Bourg :



Bâtiments de la bastide :
Édifices d'intérêt patrimonial



AK 51



AK 1753



AK 1774



AK 103



AK 93



AK 106



AK 151 avec date





AK 94



AK 152





AK 95



AK 57



AK 153



AK 154



AK 176



AK 162



AK 189



AK 220



AK 266



AK 294

Édifices remarquables :



AK84
Eglise et
Détail
église



AK 41
maison
pigeonnier



AK 121



AK 109



AK 114 beffroi



SECTION AD : " MAS DE PANIER "
 " LA GAMASSADE "
 " MAS DE POUSSEAU "



AD 234



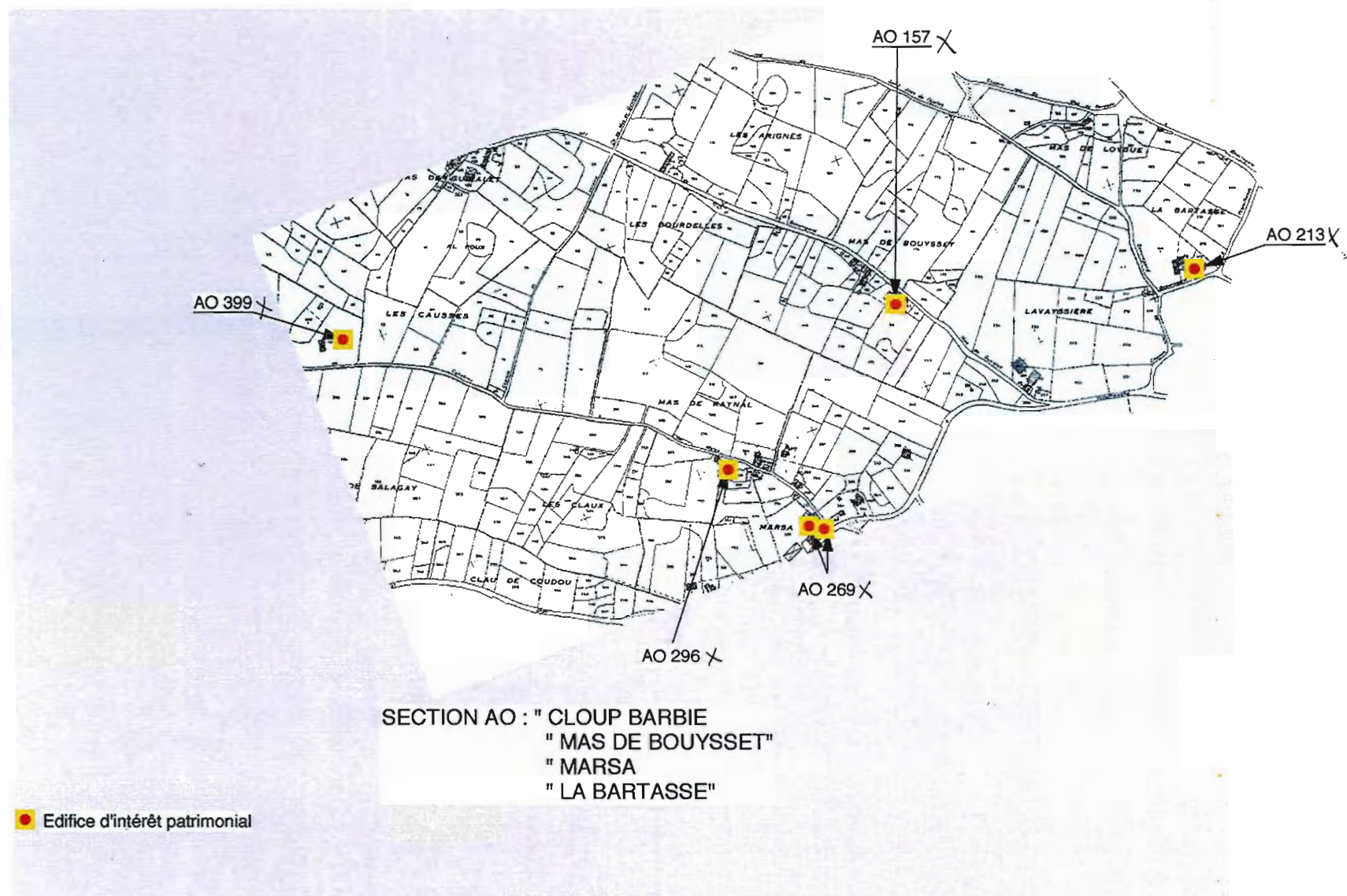
AD 191



AD 240



AD 261





AO 157



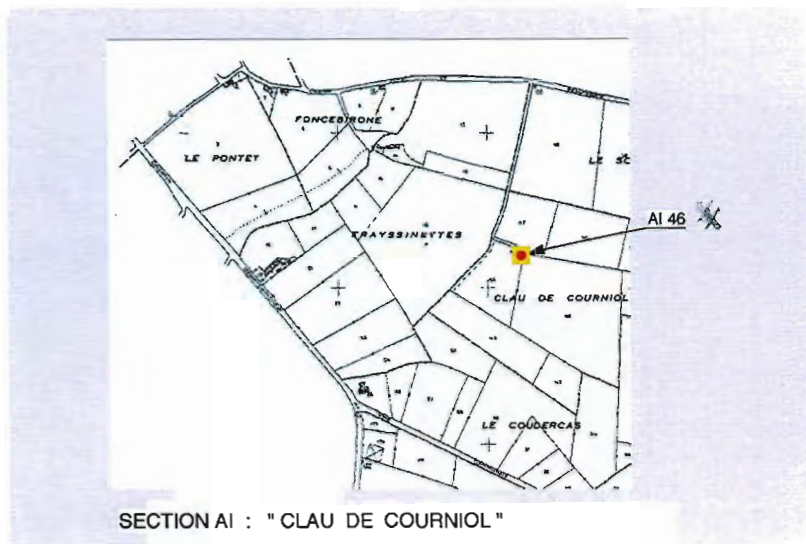
AO 213



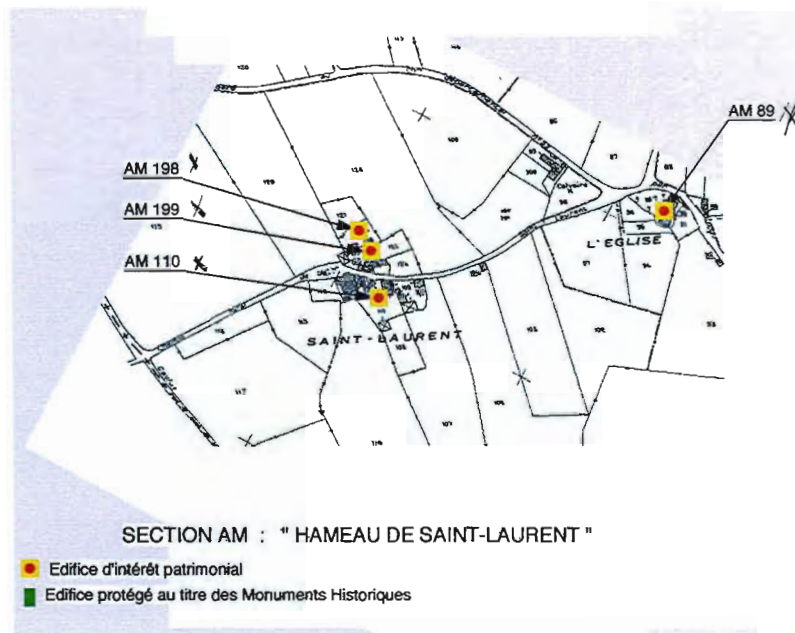
AO 296



AO 399



AI 46



AM 199



AM 198



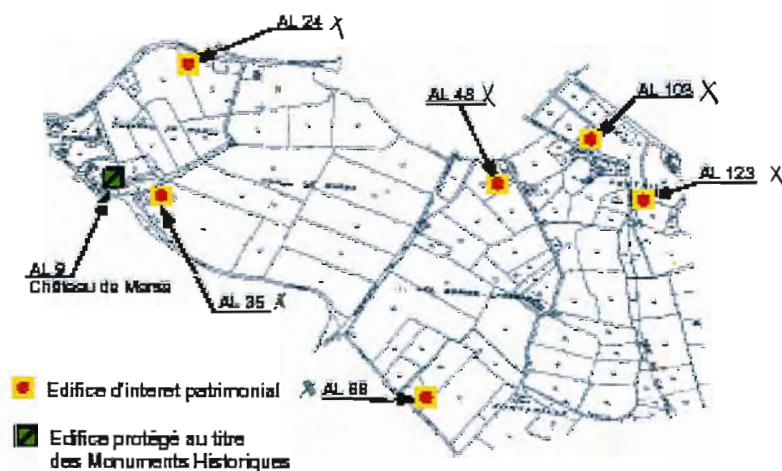
AM 110



AM 89



AL 103



SECTION AL : " CHATEAU DE MARSA "
" LA FONTAINE "
" LES BORIES BASSES "



AL 123



AL 68



AL 48



AL 35



AL 24



AL 173



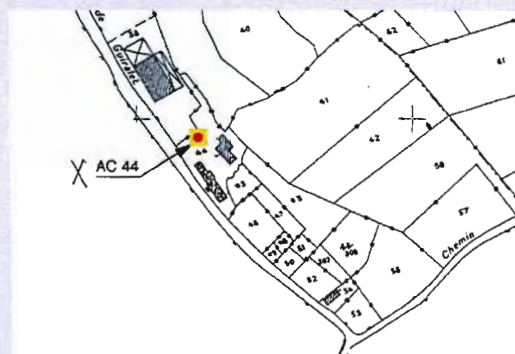
AL 61



AL 323



AL 121



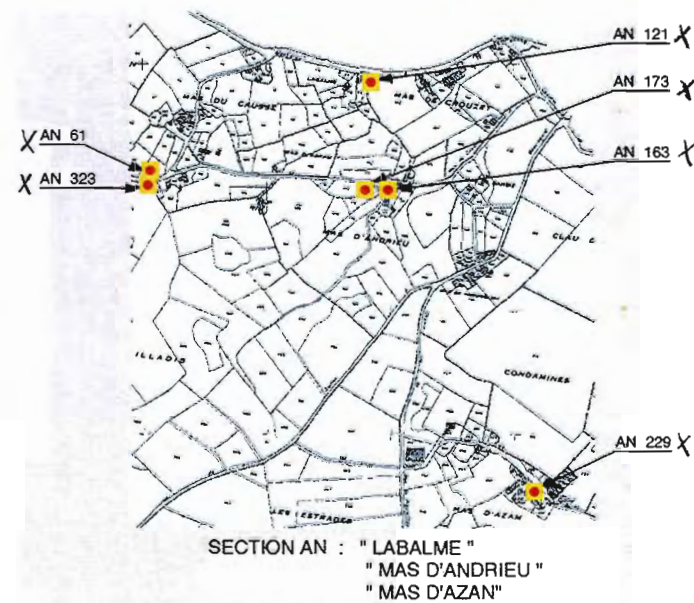
SECTION AC : " MAS DE GUIRALET "



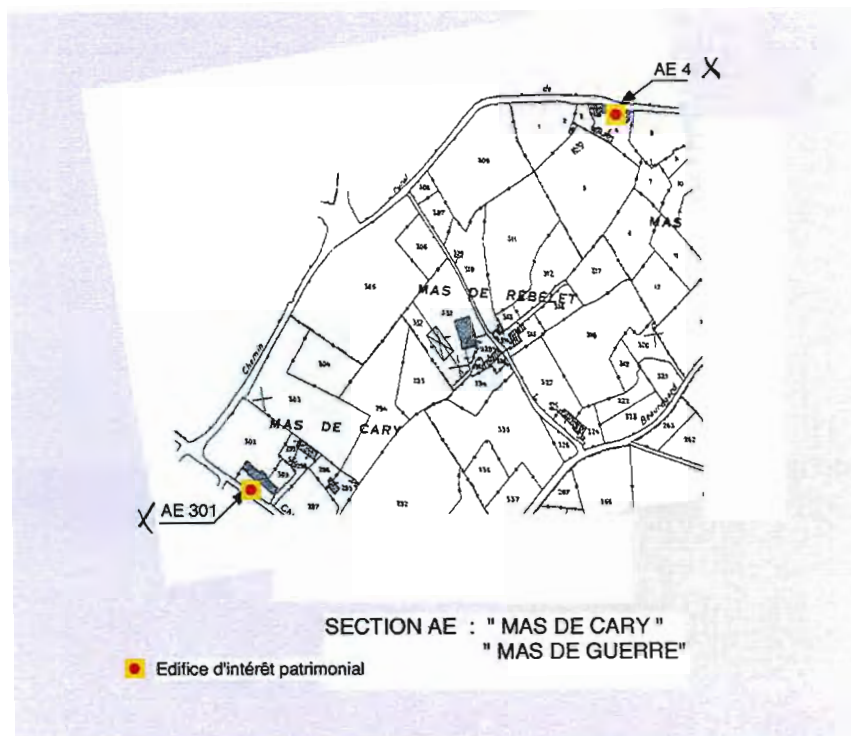
SECTION AD : " MAS DE GUIRALET "



AC 44



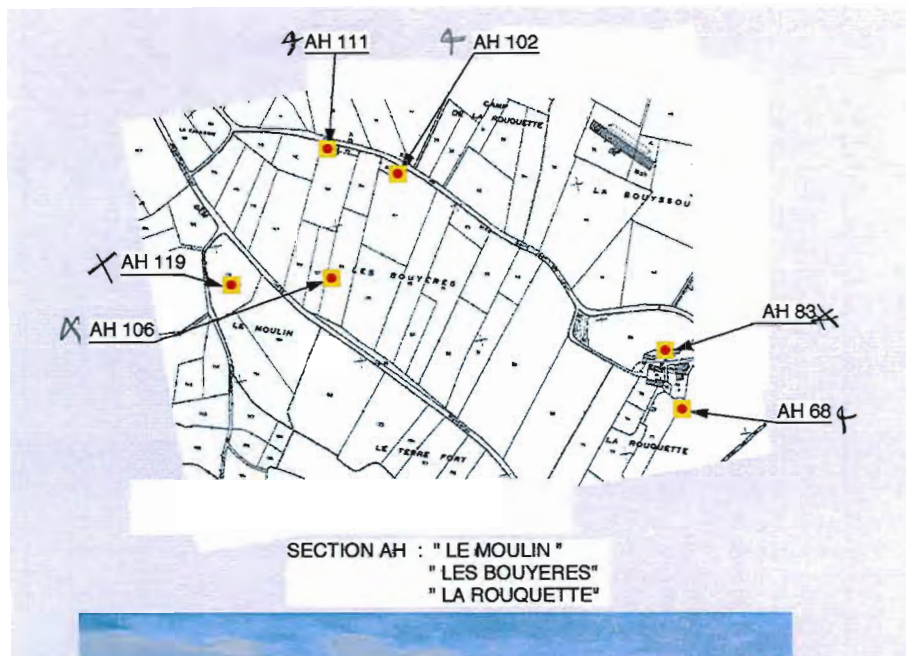
SECTION AN : " LABALME "
" MAS D'ANDRIEU "
" MAS D'AZAN "



AE 4



AE 301



AH 68



AH 83



AH 102



AH 106



AH 111



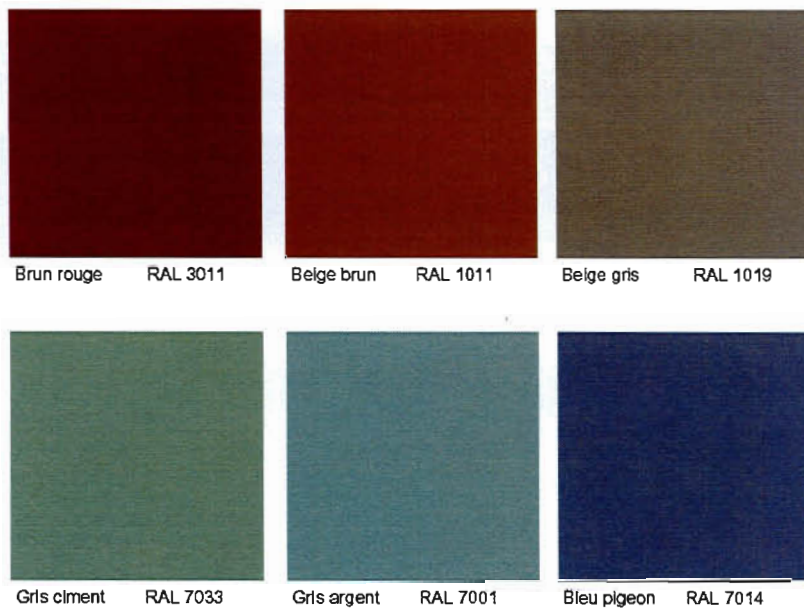
AH 119

ANNEXES

Palette de couleurs pour les menuiseries

Teintes conseillées pour les menuiseries

La nuance des fenêtres peut être plus claire que celle des contrevents. Les portes peuvent avoir une teinte plus soutenue ou différente.



Exemples de lucarnes :



Grande lucarne fenièrre

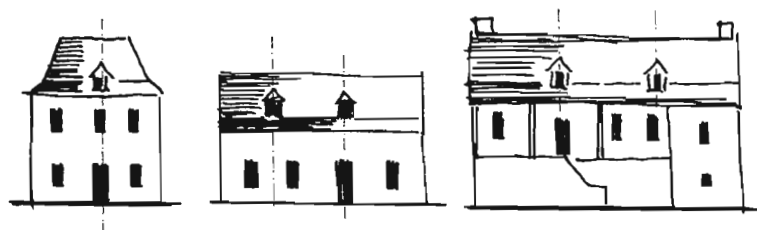


Petite lucarne maçonnée,
Non passante

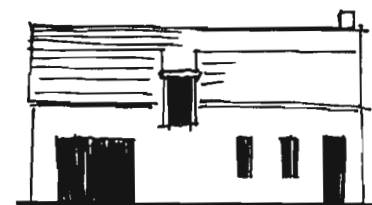


Petite lucarne Charpentée,
passante

Exemples d'implantations de lucarnes :



Implantation de petites lucarnes, soit axées avec les percements,
soit axées avec les trumeaux selon la composition des façades.



Implantation d'une grande lucarne traditionnelle dans
un bâtiment de composition dissymétrique sur une
partie s'apparentant à une grange

Schémas d'illustration :

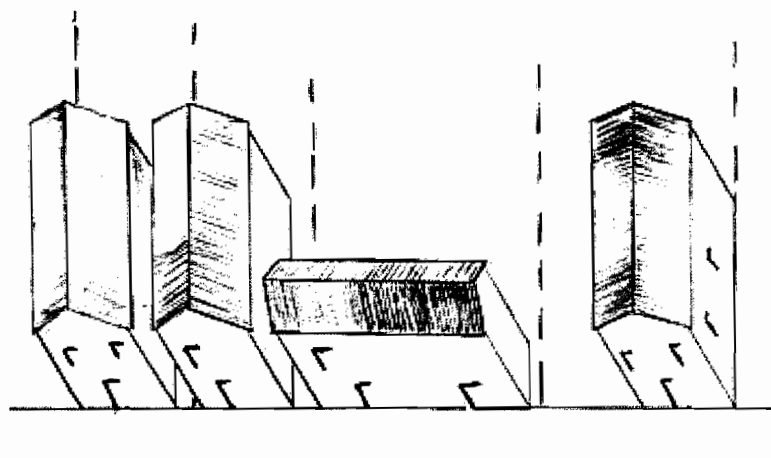


Schéma 1 : A l'alignement strict de la rue

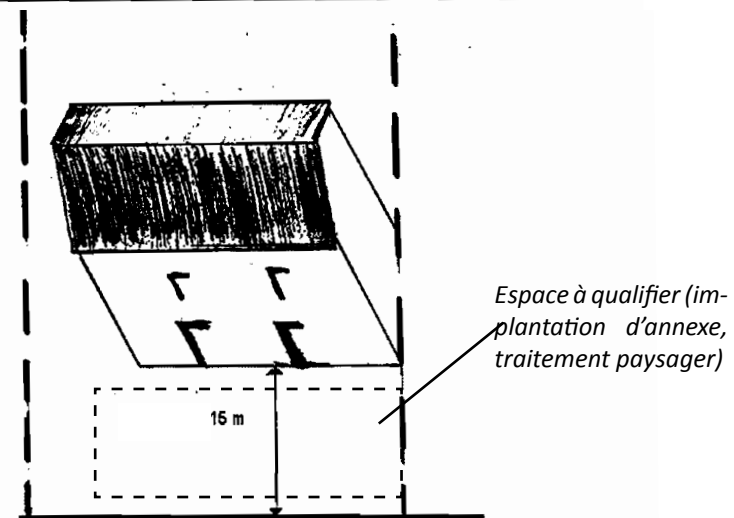
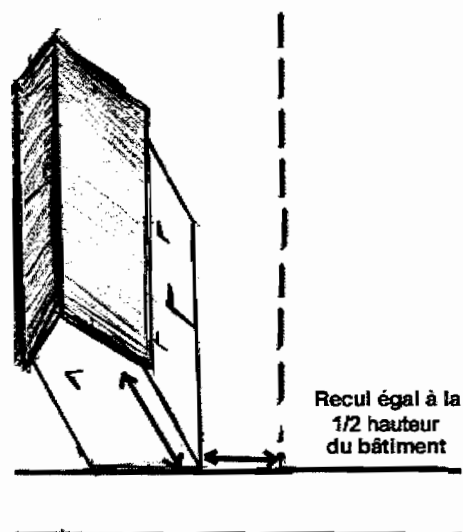
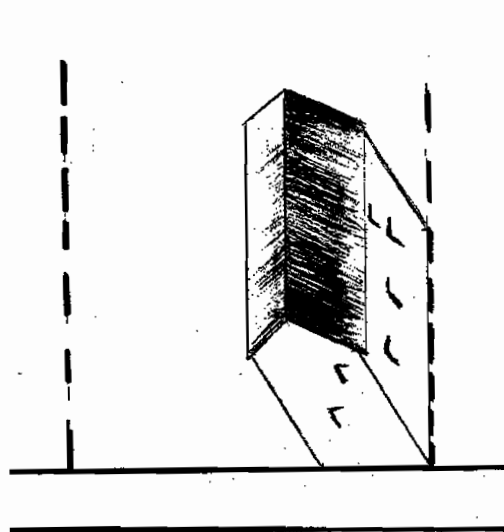


Schéma 3 : Implantation avec un recul maximal de 15 mètres par rapport à la voie



Schémas 4 : Implantation sur la limite séparative ou à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment

Schémas d'illustration :

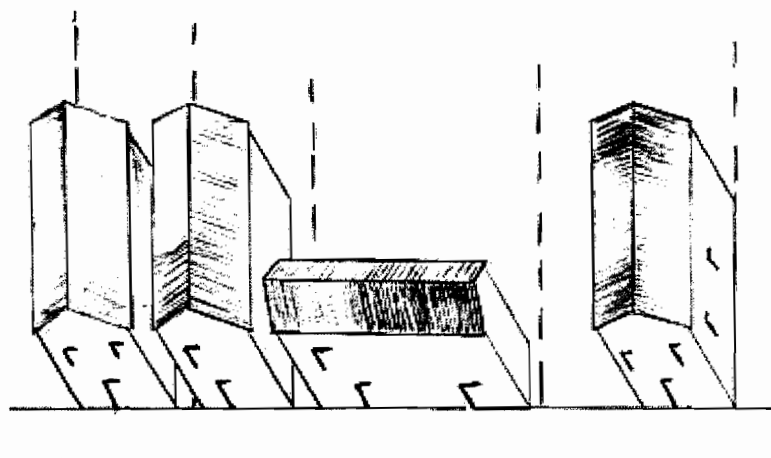


Schéma 1 : A l'alignement strict de la rue

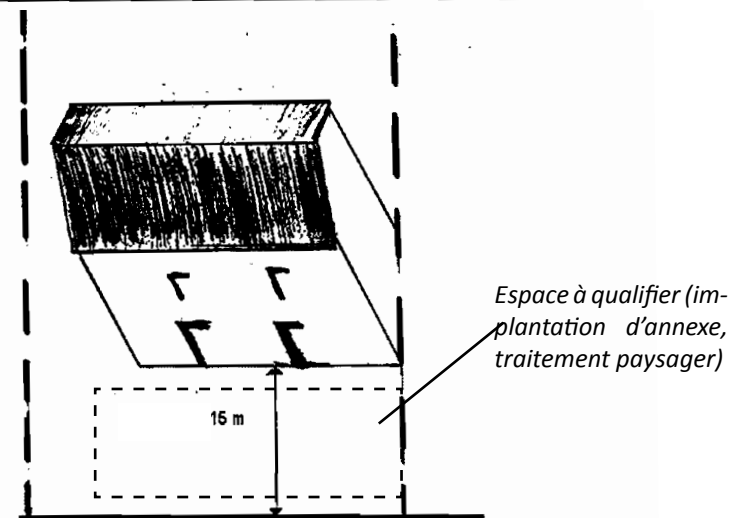
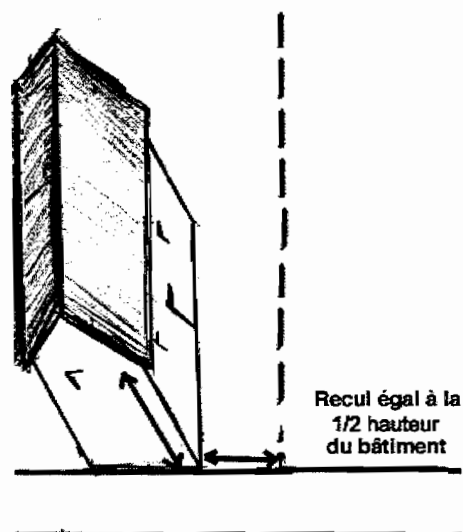
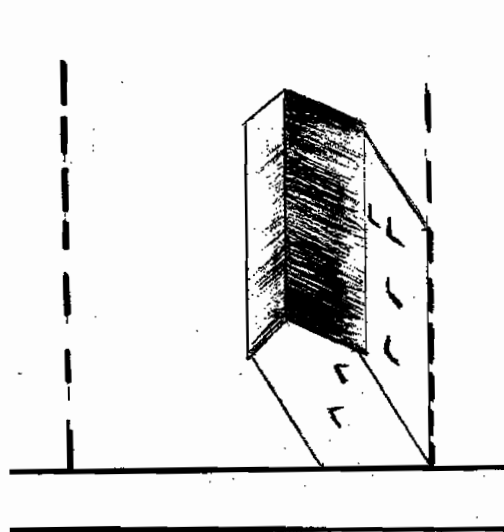


Schéma 3 : Implantation avec un recul maximal de 15 mètres par rapport à la voie



Schémas 4 : Implantation sur la limite séparative ou à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment

Schémas d'illustration :

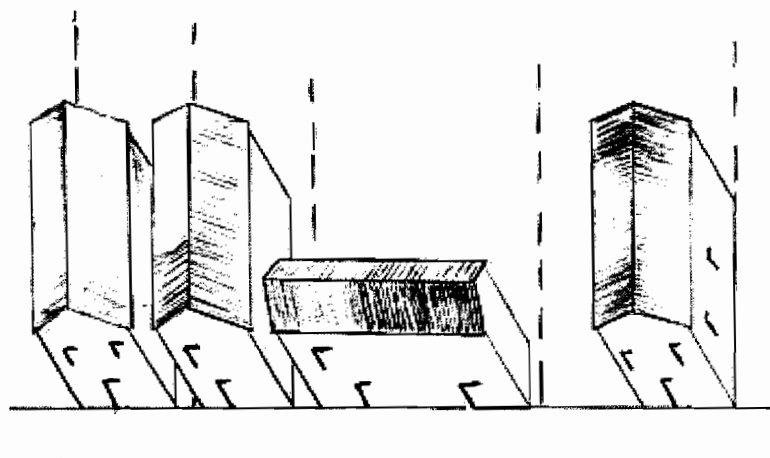


Schéma 1 : A l'alignement strict de la rue

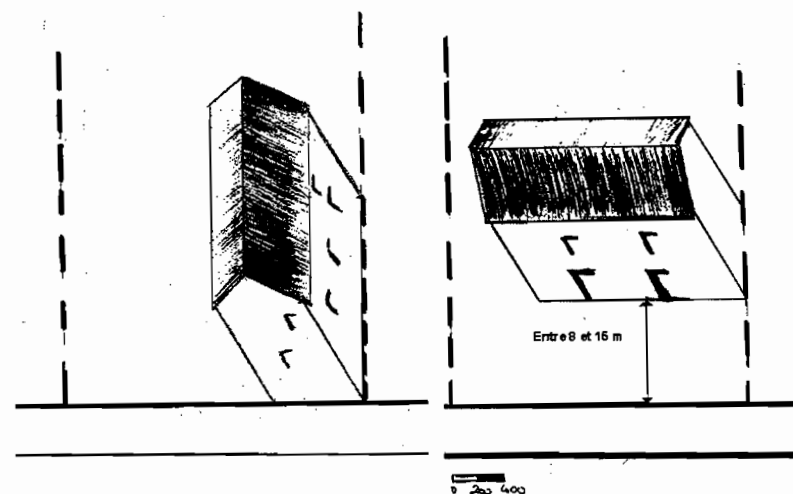
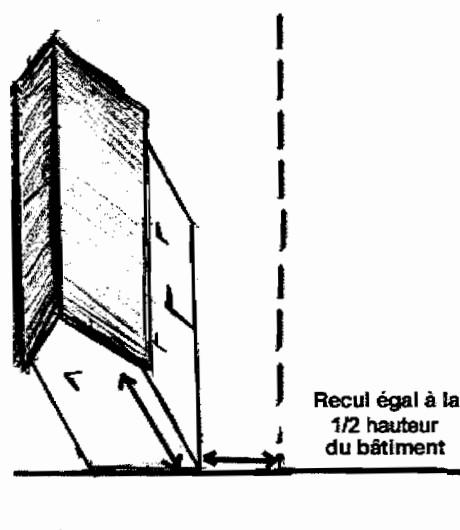
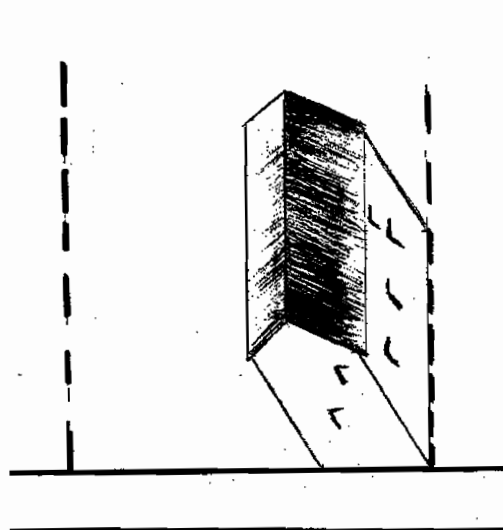


Schéma 2 : à l'alignement et perpendiculaire

Schéma 3 : en recul de 8-15m et parallèle



Schémas 4 : Implantation sur la limite séparative ou à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment

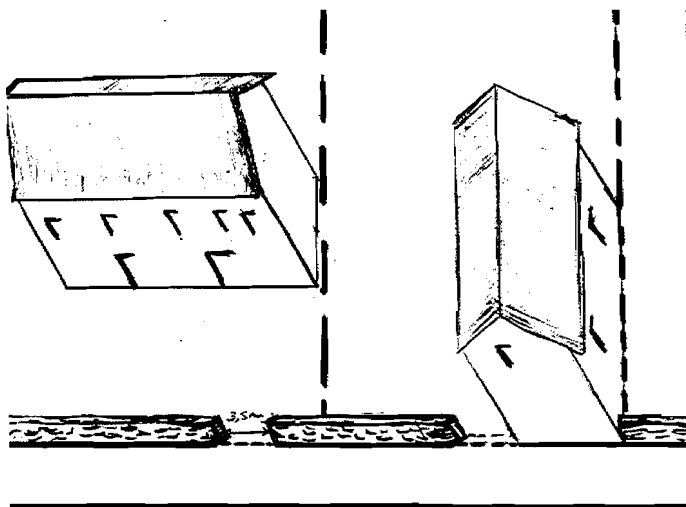


Schéma 5 : conservation des murets et ouverture de 3,5m pour les véhicules

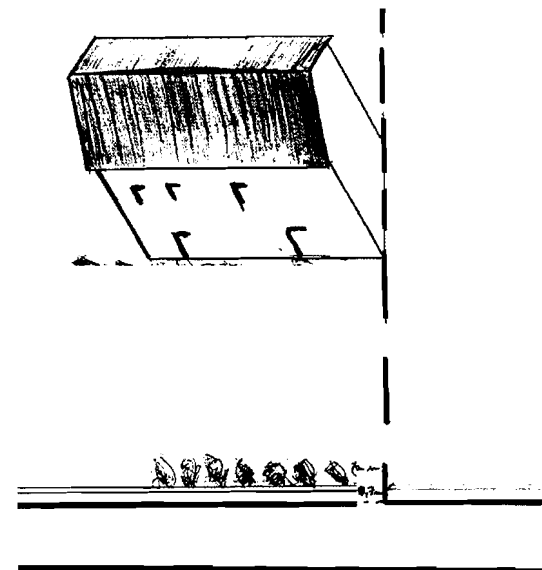


Schéma 6 :
Traitement des limites de parcelles

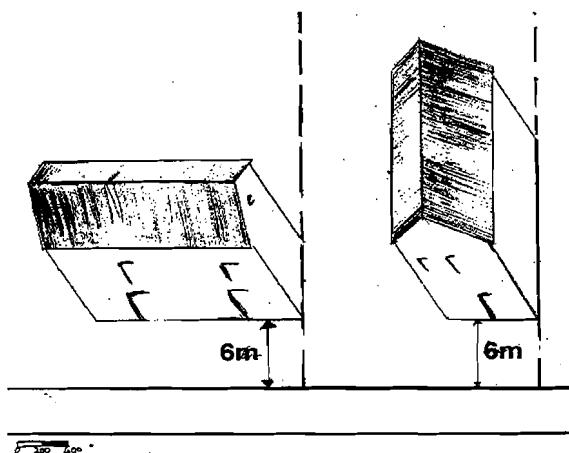


Schéma 7 : recul de 6m parallèle ou perpendiculaire à la voie

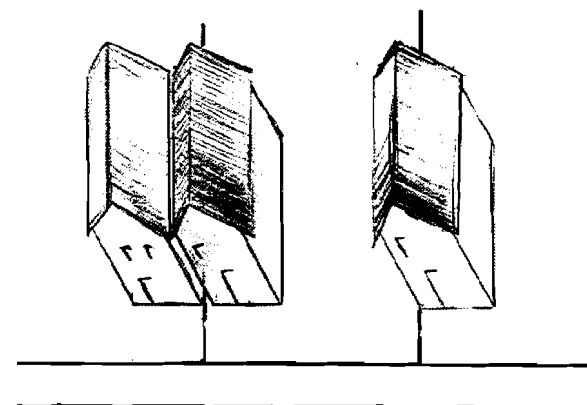


Schéma 8 : respecter un alignement existant