

# COMMUNE D'ESCASSEFORT



## PLAN LOCAL D'URBANISME DOSSIER APPROUVÉ

### Pièce n°3 : REGLEMENT

| PROCEDURE                                   | PRESCRIT      | PROJET<br>ARRETÉ | APPROUVÉ      |
|---------------------------------------------|---------------|------------------|---------------|
| POS INITIAL<br>(dernière procédure en date) | _____         | _____            | le 16.11.2007 |
| REVISION POS<br>ELABORATION PLU /           | le 23.09.2009 | le 02.12.2013    | le .....      |

VU POUR ETRE ANNEXE A LA  
DECISION EN DATE DU :

LE MAIRE :

créham



# SOMMAIRE

|                                                                                                                                         | Pages     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES</b>                                                                                                 | <b>1</b>  |
| <b>TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>                                                                            | <b>13</b> |
| Chapitre I – Dispositions applicables en zones UA, UAa                                                                                  | 14        |
| Chapitre II – Dispositions applicables en zone UB                                                                                       | 23        |
| Chapitre III – Dispositions applicables en zone UE                                                                                      | 32        |
| <b>TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>                                                                         | <b>38</b> |
| Chapitre IV – Dispositions applicables en zone AU                                                                                       | 39        |
| Chapitre V – Dispositions applicables en zone AU0                                                                                       | 48        |
| <b>TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>                                                                           | <b>49</b> |
| Chapitre VI – Dispositions applicables en zone A                                                                                        | 50        |
| Chapitre VII – Dispositions applicables en zones A1 et Ah                                                                               | 57        |
| Chapitre VIII – Dispositions applicables en zone Ap                                                                                     | 64        |
| <b>TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</b>                                                           | <b>66</b> |
| Chapitre IX – Dispositions applicables en zone N                                                                                        | 67        |
| Chapitre X – Dispositions applicables en zone NL                                                                                        | 69        |
| <b>ANNEXES DU REGLEMENT</b>                                                                                                             | <b>75</b> |
| Annexe 1 : Palettes chromatiques pour les enduits et peintures de façades et pour les menuiseries extérieures de bâtiments              | 76        |
| Annexe 2 : Palette végétale d'essences locales pour l'application des articles 13 (plaquette "Plantez votre paysage" VGA Agglomération) | 78        |



## **TITRE 1**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT**

---

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

## **ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

---

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

A la date d'approbation du PLUi, les dispositions de ces articles sont les suivantes :

- Article R.111-2  
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Article R.111-4  
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R.111-15  
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Article R.111-21  
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et les prescriptions particulières en vigueur sur le territoire concerné nonobstant les dispositions du PLU.

Par ailleurs, il est rappelé que les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissements continuent à s'appliquer :

- soit que le règlement de lotissement date de moins de 10 ans,
- soit que le règlement de lotissement date de plus de 10 ans et qu'il a fait l'objet d'un maintien, en application du deuxième alinéa de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 3 – APPLICATION DE DISPOSITIONS GENERALES PREVUES AU CODE DE L'URBANISME**

---

#### **A/ RECONSTRUCTION ET RESTAURATION DE BATIMENTS (ARTICLE L.111-3 DU CODE DE L'URBANISME)**

En application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU, sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans les règlements de zones ou dans une réglementation particulière.

De même, est également être autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

#### **B/ PERMIS DE DEMOLIR (ARTICLE R.421-28 DU CODE DE L'URBANISME)**

La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les cas visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

A la date d'approbation du PLU, cette disposition s'applique sur le territoire d'Escassefort uniquement dans le cas d'une construction identifiée par le PLU comme devant être protégée en application de l'article L.123-1-5.7°, ou située dans un périmètre délimité par le PLU en application du même article.

#### **C/ ÉDIFICATION DE CLOTURES SOUMISE A DECLARATION PREALABLE (ARTICLE R.421-12 DU CODE DE L'URBANISME)**

Conformément à l'article R.421-12, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture :

- dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5.7°,
- dans le cas où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration, sur l'ensemble ou une partie de la commune.

#### **E/ APPLICATION DU REGLEMENT DANS LE CAS DE PERMIS VALANT DIVISION DE TERRAINS (ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME)**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme intercommunal sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf disposition particulière indiquée dans les règlements de zones et de secteurs.

#### **F/ ADAPTATIONS MINEURES (ARTICLE L-123-1-9 DU CODE DE L'URBANISME)**

Les règles et servitudes définies par le PLUi ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés au règlement de chaque zone (articles 3 à 16), sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

De même, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles (articles 3 à 16) édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones et secteurs agricoles (A), en zones et secteurs naturels et forestiers (N).

Les zones et secteurs définis par le règlement du PLU sont les suivants :

### Zones urbaines

---

- Zone UA : espaces du centre-bourg ancien
- Zone UAa : secteur du château dans le centre-bourg
- Zones UB : espaces urbains comprenant les extensions du centre-bourg et les hameaux
- Zones UE : espaces urbains à vocation d'accueil d'équipements publics

### Zones à urbaniser

---

- Zone AU : espaces de développement destinés principalement à l'habitat, ouverts à l'urbanisation sous conditions
- Zone AU0 : espaces de développement futur, destinés principalement à l'habitat, non ouverts à l'urbanisation

### Zones et secteurs agricoles

---

- Zone A : zone d'activités et d'implantations agricoles
- Zone AP : zone de protection des terres et des paysages agricoles
- Zones A1/Ah : secteurs de constructibilité limitée en zone agricole, principalement pour l'habitat

### Zones et secteurs naturels et forestiers

---

- Zone N : zone de protection des espaces et paysages à caractère naturel et boisés
- Zone NL : secteur de constructibilité limitée, destiné aux activités de sports et loisirs de plein air

---

**ARTICLE 5 - SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DELIMITES AUX DOCUMENT GRAPHIQUE DE REGLEMENT**

---

**A/ LES ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L.130-1 DU CODE DE L'URBANISME**

Le Document graphique délimite les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.130-1 du Code de l'urbanisme.

**B/ LES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5.8° DU CODE DE L'URBANISME**

Le Document graphique délimite les emplacements réservés pour aménagement de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

La destination de ces emplacements réservés, les surfaces concernées et leurs bénéficiaires sont précisés à la pièce 4 du dossier de PLU.

**C/ LES ELEMENTS ET SECTEURS DE PAYSAGES ET DE PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5.7° DU CODE DE L'URBANISME**

Le Document graphique identifie les éléments et secteurs protégés par le PLU au titre de l'article L.123.1.5-7° du C.U. Les prescriptions particulières qui s'y rattachent sont précisées dans le Règlement, aux articles 11 et 13 des zones concernées.

**D/ LES BATIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME**

Le Document graphique désigne les bâtiments agricoles localisées en zone A ou en zone A1 qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dans les conditions prévues aux articles 2 des zones concernées.

**E/ LE SECTEUR DE PROXIMITE AVEC LA STEP DEFINI AU TITRE DE L'ARTICLE R-123-11B DU CODE DE L'URBANISME**

Le Document graphique délimite le secteur dans lequel les occupations du sol sont soumises à conditions spéciales du fait de la proximité de la STEP (lagune) au sud du bourg, et des risques de nuisances associés.

Le périmètre extérieur de ce secteur est défini à 100 mètres à partir des bords des bassins de la STEP. Ces conditions spéciales sont définies aux articles 1 et 2 des zones concernées.

## ARTICLE 6 - SECTEURS DE RISQUES NATURELS AFFECTANT LE TERRITOIRE COMMUNAL

---

### A/ LE RISQUE DE MOUVEMENTS DIFFÉRENTIELS DE TERRAIN LIÉS AU RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune d'Escassefort est concernée par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 21 décembre 2006, qui délimite et réglemente les secteurs concernés par les mouvements différentiels de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.

Le PPR constitue une Servitude d'Utilité Publique, rappelée à ce titre en annexe 6.1 du dossier de PLU. Le dossier de PPR, comprenant un règlement spécifique, est intégré à la pièce 6.2 du dossier de PLU. Cette pièce intègre en outre une cartographie actualisée en 2013 de l'aléa de mouvements de terrain, qui se substitue à la cartographie du PPR.

Le PPR et la carte actualisée de 2013 définissent sur Escassefort une zone moyennement exposée (B2) qui couvre la majeure partie du territoire communal. Dans cette zone, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition de respecter les prescriptions du règlement du PPR.

Ces prescriptions prévoient notamment pour les bâtiments collectifs et les permis groupés, une obligation de réalisation d'une étude définissant les dispositions constructives nécessaires pour assurer la stabilité des constructions vis-à-vis du risque avéré de tassement ou de soulèvement différentiel et couvrant la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction aux caractéristiques du site, conformément à la mission géotechnique type G0 + G12 spécifiée dans la norme NF P94-500.

Pour les habitations individuelles, cette étude géotechnique est recommandée. A défaut, le règlement du PPR prescrit des mesures constructives, définies dans ses articles 1-2-1 et 1-2-2.

Le règlement du PPR prévoit des interdictions et des prescriptions applicables :

- à l'environnement immédiat des projets de constructions neuves, concernant notamment la gestion des eaux pluviales et la plantation d'arbres avides d'eau (chapitre II),
- aux constructions existantes et à leur environnement (Titre II).

### B/ LES ALEAS D'INONDATION AUX ABORDS DE LA RIVIÈRE GUPIE

"*L'Atlas des Zones Inondables du Dropt et de la Gupie*" approuvé le 3 décembre 2001 définit une zone inondable aux abords de la rivière Gupie. La zone délimitée par cet Atlas est rappelée au Rapport de Présentation et en annexe du dossier de PLU.

Dans cette zone inondable, les occupations et utilisations du sol pourront être soumises à prescriptions spéciales, définies au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

### C/ LES FEUX DE FORÊT

"*L'Atlas départemental du risque incendie de forêt en Lot et Garonne* élaboré en juin 2013 définit les zones concernées par des aléas fort à très faible sur Escassefort. Les zones délimitées par cet Atlas sont rappelées au Rapport de Présentation et en annexe du dossier de PLU.

## ARTICLE 7 - SECTEURS SENSIBLES DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

---

Les secteurs sensibles du point de vue du patrimoine archéologique identifiés par le Service régional de l'Archéologie sur la commune d'Escassefort sont les suivants :

- *secteur de la Potence : occupation, paléolithique,*
- *secteur du Bourg : prieuré, cimetière, habitat, moyen âge.*

La délimitation de ces secteurs est rappelée au Rapport de Présentation et en Annexe ("zones de contraintes") du dossier de PLU.

Conformément aux dispositions de l'art. L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains situés dans ces secteurs sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces secteurs, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (art. 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

## **ARTICLE 8 - DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICATION DE TERMES UTILISEES DANS LE REGLEMENT**

---

### **■ LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET LEURS MODIFICATIONS (notamment articles 1 et 2 du règlement) :**

#### Aménagement d'une construction :

Tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

#### Changement de destination d'une construction

Le changement de destination consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés.

Un changement de destination contraire à la vocation de la zone (article 1 et 2) est interdit.

#### Extension d'une construction

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

### **■ CONSTRUCTION ANNEXE (OU "ANNEXE") (notamment articles 2 du règlement) :**

Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale (pouvant être habitat, commerce, artisanat, ...) située sur la même unité foncière.

Les annexes peuvent être attenantes ou non attenantes aux constructions principales.

Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, pool-house, débarras, réserves, ...

Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU pour ces dernières.

### **■ CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RESEAUX PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (notamment articles 1 et 2 du règlement) :**

Il s'agit de l'ensemble des aménagements qui permettent d'assurer à la population résidente et aux activités, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), notamment hospitaliers, sanitaires, sociaux, d'enseignement et enfance, culturels, sportifs, de défense et sécurité, les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

### **■ AFFOUILLEMENT - EXHAUSSEMENT DES SOLS (articles 1 et 2 du règlement)**

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement liés à la réalisation de voies ...

Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration, soit à autorisation, selon leur superficies et leur profondeur ou hauteur.

■ **ACCES ET VOIES (articles 3 et 6 du règlement) :**

Accès :

Sont considérés comme accès, les passages non ouverts à la circulation publique qui permettent la liaison automobile entre un terrain et la voie ou le cas échéant l'emprise publique qui le dessert.

L'accès peut donc être, selon le cas, un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche), ou bien un espace de circulation (bande de terrain, servitude de passage).

Voie :

Constitue une voie pour l'application du présent règlement, tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Les dispositions d'implantation des constructions, définies aux articles 6 du présent règlement, s'appliquent à l'ensemble de ces voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale.

Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation générale"), il faut que son accès soit à la fois :

- signalé comme étant privé et réservé,
- contrôlé par un dispositif à l'entrée comme à la sortie (barrière, porte télécommandée,...).

Sont exclus de cette définition de voie, "les chemins piétonniers" ainsi que "les chemins ou pistes cyclables".

■ **EMPRISE D'UNE VOIE (articles 3 du règlement) :**

L'emprise, ou plate forme, d'une voie se compose de la chaussée, ainsi que des trottoirs ou accotements et le cas échéant des espaces dédiés à la circulation des cycles ou à la collecte des eaux pluviales qui la borde.

■ **IMPASSE (articles 3 du règlement) :**

Voie disposant d'un seul accès sur une autre voie ouverte à la circulation publique.

■ **EAUX PLUVIALES ET EAUX DE RUISSELLEMENT (articles 4 du règlement) :**

Les eaux pluviales sont les eaux issues des précipitations atmosphériques (eaux de pluie) après qu'elles aient touché un sol ou une surface (naturels, aménagés ou construits) susceptibles de les intercepter ou de les récupérer.

Les eaux de ruissellement sont les eaux issues des sols imperméabilisés et des constructions (, voies de circulation, aires de stationnement, toitures ou terrasses ...), qui interdisent ou limitent la percolation naturelle des eaux pluviales.

■ **ALIGNEMENTS ET RECULS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (articles 6 du règlement) :**

- L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est terrain privé et ce qui est (ou sera) domaine public.  
Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, soit "à l'alignement" soit "en recul par rapport à l'alignement".
- Les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 s'appliquent selon les cas :
  - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLU,
  - lorsqu'ils existent, par rapport aux plans d'alignement applicables,
  - ou à défaut, par rapport aux limites d'emprises effectives des voies et espaces publics existants.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.
- A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :
  - les balcons et éléments de décor architecturaux, les débords de toitures, les auvents ou marquises sans appui au sol et à hauteur du rez-de-chaussée, les emmarchements, les clôtures, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.
  - les installations techniques nécessaires à l'établissement et au fonctionnement des réseaux publics.

■ **EMPRISES PUBLIQUES (articles 6 du règlement) :**

Au sens du Règlement du PLU, en particulier des articles 6 des différentes zones, la notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès aux terrains riverains.

Constituent ainsi des emprises publiques : les places, les espaces piétonniers, les chemins publics non ouverts à la circulation, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics, ...

■ **LIMITES SEPARATIVES (articles 7 du règlement) :**

Les limites séparatives sont les limites du terrain mitoyennes avec une autre propriété. On distingue :

- les limites séparatives latérales : ce sont les limites du terrain qui aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles ont un contact en un point avec la limite bordant la voie ou l'emprise publique.
- les limites séparatives postérieures ou de fond de terrain : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles se situent généralement à l'opposé des limites bordant les voies.

▪ **EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION (articles 9 du règlement) :**

- L'emprise au sol, au sens du présent règlement, est la projection verticale du volume de la ou des constructions sur le terrain considéré, à laquelle sont déduites les parties de constructions sans appui au sol situées en débord au dessus du domaine public (tel qu'un balcon...).
- Il est précisé que ne sont pas constitutifs d'emprise au sol, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.  
C'est notamment le cas pour les éléments suivants :
  - les terrasses non couvertes, de plein pied avec le rez de chaussée,
  - les emmarchements ou parties d'emmarchements,
  - les rampes ou partie de rampes montantes depuis le sol naturel,
  - les rampes descendantes depuis le sol naturel,
  - les constructions enterrées.

Il est également précisé que sont constitutives d'emprise au sol les piscines, quelque soit leur mise en œuvre, hors les margelles ou terrasses basses qui les bordent,

- Les pourcentages maximum d'emprise au sol prescrits le cas échéant aux articles 9 du présent règlement correspond à la somme des emprises au sol des constructions existantes ou à créer, divisée par la superficie du terrain définie dans la demande de permis d'aménager ou la déclaration préalable.
- Ces pourcentages maximum d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux projets d'aménagement interne, de surélévation ou de changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, et qui dépassent déjà les maximums autorisés.

▪ **MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (articles 10 du règlement) :**

- La hauteur d'une construction est mesurée verticalement :
  - à partir du niveau du sol avant travaux (niveau du terrain naturel ou le cas échéant niveau du seuil du trottoir existant ou à créer),
  - sauf indication particulière à l'article 10 de chaque zone, jusqu'au point de référence déterminé par le niveau de l'égout du toit dans le cas d'une toiture en pente, ou le niveau haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou à très faible pente.
- La hauteur est mesurée le long de chaque façade de la construction.  
Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée au point milieu de chaque façade de la construction. Toutefois, dans ce cas, la hauteur des façades situées le long des voies et emprises publiques ne peut être supérieure à la hauteur maximale prescrite dans la zone considérée.  
Dans le cas d'une construction avec toiture à une seule pente, le point de référence déterminé par l'égout du toit s'applique horizontalement sur l'ensemble des côtés de la construction.
- Les hauteurs maximales prescrites aux articles 10 ne s'appliquent pas :
  - aux éléments techniques destinés à être placés en toiture (cheminées, antennes de télévision, blocs de ventilation, locaux d'ascenseur collectif ...),
  - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, mats, château d'eau, antennes de téléphonie mobile ...),
  - aux éoliennes destinées à une production électrique individuelle, dans la limite de 12 mètres.

▪ **EGOUT DU TOIT (articles 10 et 11 du règlement) :**

L'égout constitue la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. Dans le cas d'une toiture traditionnelle en pente, la ligne d'égout correspond la plupart du temps au niveau de la sablière.

▪ **ACROTERE (articles 10 et 11 du règlement) :**

Muret en parti sommitale de la façade, situé au dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

▪ **CLOTURE (articles 11 du règlement) :**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification de clôtures peut être subordonnée à une déclaration préalable telle que prévue au Code de l'Urbanisme.

Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme et d'aspect architectural.

▪ **ESPACES VERTS (articles 13 du règlement) :**

Les espaces verts correspondent aux surfaces du terrain conservés ou aménagés en pleine terre et végétalisés (pelouse, arbustes, arbres, ...).

▪ **ESPACES LIBRES (articles 13 du règlement) :**

Les espaces libres correspondent aux surfaces du terrain non occupées par les constructions générant une emprise au sol, par les aires collectives de stationnement ou par les voiries.

▪ **AIRES DE STATIONNEMENT (articles 13 du règlement) :**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis d'aménager. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES UA, UAa

### CARACTERE DES ZONES

La zone UA, à destination mixte principalement d'habitat, englobe le centre-bourg ancien.

La zone UAa, à destination mixte principalement d'habitat, englobe le site du château d'Escassefort.

### ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt.

#### 1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'installation d'habitats mobiles permanents et le stationnement isolé de caravanes,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

#### 1.3 En outre, dans les secteurs de parcs et espaces verts identifiés au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, toute construction nouvelle est interdite, hormis les annexes des habitations existantes sur l'unité foncière et dans la limite d'emprise au sol totale définie à l'article 9, et hormis les installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1 Dans les sites et secteurs concernés par les Orientations d'aménagement et de programmation définies par le PLU, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les objectifs et les dispositions particulières définies dans ces orientations.

#### 2.2 Les constructions sont admises à conditions de respecter les prescriptions du règlement du PPR « mouvements différentiels de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux », rappelées à la pièce 6.2 du PLU et à l'article 6A/ des Dispositions générales du présent règlement.

#### 2.3 Les constructions et installations à usage d'activités de commerce ou d'artisanat sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et qu'elles n'entraînent pas des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat, notamment de bruit, de vibrations, d'odeurs ou du fait de la présence de substances dangereuses.

#### 2.4 Les affouillements et exhaussements de sols sont à admis à condition d'être nécessaires :

- soit aux constructions, installations, ouvrages et aménagements admis dans la zone,
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

... et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux.

### **ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles**

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet. Elles doivent notamment permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

#### **3.2 Conditions d'accès :**

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
  - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
  - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 2,5 mètres en zone UA ou de 3 mètres en zone UAa, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard de l'importance et du positionnement de l'opération.
- Les constructions ou parties de constructions à usage de garage automobile ne peuvent être desservis par plus d'un accès depuis une même voie.

### **ARTICLE UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

#### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

- Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être alimentée en eau par raccordement à un réseau public d'adduction d'eau potable, respectant la réglementation en vigueur en termes de pression et de qualité.
- Les extensions et branchements au réseau public d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.2 Desserte par le réseau public d'électricité**

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou une utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.
- Dans le cas d'opérations de construction neuve, les raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré, ou le cas échéant être réalisés en câbles torsadés placés le long des façades de manière la moins apparente possible.

#### **4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées**

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un prétraitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

#### 4.4 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

- Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales, (soit par rejet extérieur, soit par infiltration) adaptés à la nature et à la configuration du sol, ainsi qu'à la nature et aux caractéristiques des aménagements et constructions projetés. En particulier :
  - ces dispositifs doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins,
  - la qualité des eaux pluviales évacuées doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) pourra être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Dans la zone délimitée au PPR de mouvements différentiels de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux, les aménageurs doivent mettre en œuvre les prescriptions définies par le règlement du PPR, rappelé en annexe du PLU.

---

#### ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

---

#### ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

##### 6.1 Dispositions générales

- En zone UA : les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques.
- En zone UAa : les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone d'implantation possible indiquée au Document graphique de règlement. Toutefois, l'implantation d'annexes d'habitation est également admise dans le secteur identifié de parc, dans la limite d'emprise au sol totale fixée à l'article 9.

##### 6.2 Dispositions particulières

En zone UA, une implantation différente des dispositions générales prévue à l'alinéa 6.1 ci-dessus est admise dans les cas suivants :

- Un alignement particulier peut être substitué à l'alignement des voies et emprises publiques :
  - lorsque les constructions voisines existantes, soit sur le terrain même de l'opération, soit sur un terrain limitrophe, sont déjà implantées en recul par rapport à l'alignement,
  - lorsque cela permet de préserver une cour ou un jardin privé, existant sur le terrain même de l'opération et donnant sur voie ou emprise publique.
  - lorsque cela permet de préserver un espace privé à usage commun, assurant la desserte du terrain d'opération ou de plusieurs terrains.

Dans ces cas, l'implantation projetée s'harmonisera avec celle des constructions existantes sur le terrain l'opération ou sur les terrains limitrophes, en assurant la continuité visuelle du front bâti.

- Lorsque l'alignement sur voie et emprise publique est déjà occupé par une construction de premier rang, soit entièrement, soit partiellement sur au moins la moitié de la façade, les constructions peuvent être implantées en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, l'implantation projetée pourra être adaptée selon les besoins de fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif, à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7.1 Dispositions générales**

- En zone UA :
  - Sur les terrains situés à l'intérieur du cercle formé par le Chemin de ronde et l'Avenue François de Bonnefaux, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative latérales à l'autre.
  - Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.
- En zone UAa : les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone d'implantation possible indiquée au Document graphique de règlement. Toutefois, l'implantation d'annexes d'habitation est également admise dans le secteur identifié de parc, dans la limite d'emprise au sol totale fixée à l'article 9.

### **7.2 Dispositions particulières**

En zone UA, une implantation différente des dispositions générales prévue à l'alinéa 7.1 ci-dessus est admise dans les cas suivants :

- Dans le cas de constructions ou parties de construction situées en second rang par rapport aux voies et emprises publiques (derrière une construction de premier rang) et non visibles depuis celles-ci. Dans ce cas, les constructions ou parties de constructions concernées peuvent être implantées en limite séparative et en recul des limites séparatives.
- Dans le cas d'une extension d'une construction existante non implantée selon les dispositions prévues à l'article 7.1 ci-dessus, l'implantation projetée pourra être prévue en continuité de cet existant, en limite ou en recul des limites séparatives.
- Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, l'implantation pourra être adaptée selon les besoins de fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif, en limite ou en recul des limites séparatives.

## **ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans le secteur de parc identifié au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol totale des annexes d'habitations admises doit être inférieure ou égale à 100 m².

Non réglementé dans les autres cas.

## **ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1 Dispositions générales**

- En zone UA : La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres.
- En zone UAa : La hauteur maximale des constructions est de 6 mètres. Toutefois, dans le secteur de parc identifié au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, la hauteur des annexes d'habitations admises doit être inférieure ou égale 3,5 mètres.

Les conditions de mesures de la hauteur des constructions sont définies à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement.

### **10.2 Dispositions particulières**

- Une hauteur différente de celle indiquée à l'alinéa 10.1 ci-dessus pourra être admise ou imposée, afin d'assurer la qualité d'insertion du projet dans le paysage bâti existant du centre-bourg.  
Dans ce cas, la hauteur de la construction projetée sera ajustée à la hauteur de rive des constructions voisines existantes, le long des voies ou emprises publiques.
- Le dépassement de la hauteur maximale fixée à l'alinéa 10.1 ci-dessus est admis en cas d'extension ou de restauration des constructions existantes dépassant déjà cette hauteur, sans toutefois dépasser la hauteur existante.

## **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1 Principes généraux**

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur dimension, le traitement de leurs parties extérieures et de leurs abords, doit être adapté au caractère urbain du centre-bourg et à l'intérêt architectural des constructions existantes.

Les projets doivent prendre en compte les caractéristiques patrimoniales des constructions et sites protégés par le PLU au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'urbanisme, dans le cas de travaux sur l'élément protégé lui-même, et dans le cas de projets situés à proximité immédiate ou en vis à vis de l'élément protégé.

Ce principe n'exclut pas la mise en œuvre de conceptions architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction ou le site protégés.

### **11.2 Principes d'implantation et d'aménagement sur le site, notamment sur des terrains en pente**

Les constructions doivent s'adapter au terrain existant et non l'inverse.

Pour ce faire, les projets respecteront les principes et dispositions suivantes :

- les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans lequel elles s'inscrivent, par une implantation sur le terrain et une conception architecturale adaptées (création d'un demi-niveau, ...),
- les volumes de remblais seront sensiblement équivalents aux volumes de déblais,
- les talus à forte pente après travaux devront être adoucis, végétalisés ou traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétaux,...).

### 11.3 Principes d'insertion des constructions neuves dans le contexte bâti existant

L'aspect des constructions nouvelles doivent s'intégrer au contexte bâti et architectural existant, vu depuis les voies ou emprises publiques, en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie.

Les caractéristiques à prendre en compte, même si l'aspect des matériaux utilisés et la composition des façades résultent d'une conception architecturale contemporaine, sont :

- la trame parcellaire ancienne,
- le mode d'implantation des constructions limitrophes, dans les conditions fixées à l'article 6,
- la hauteur des constructions voisines, dans les conditions fixées à l'article 10,
- la volumétrie et le traitement des toitures,
- les rythmes horizontaux (hauteur des niveaux, corniches, continuité de bandeaux soulignant les niveaux, ...),
- les proportions des ouvertures (portes et fenêtres).

### 11.4 Prescriptions particulières dans le périmètre patrimonial du cœur de bourg identifié par le PLU au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme

- Les travaux réalisés sur le bâti existant, caractéristique de l'architecture ancienne du cœur du bourg, doivent respecter le caractère originel de la construction.

Pour cela, doivent être respectés dans le cadre des travaux projetés visibles depuis les voies et emprises publiques :

- la hauteur des niveaux,
- la cohérence d'aspect (couleur, rendu) des matériaux nouveaux utilisés en façade ou en toiture, avec ceux existants ou restaurés,
- la cohérence de proportion et d'ordonnancement des nouvelles ouvertures avec les ouvertures existantes,
- les éléments de modénature existants, conservés ou restaurés, et le cas échéant utilisés comme référence sur les parties de constructions nouvelles,
- le volume général et le sens du faîtage de la toiture.

- Ces travaux doivent conserver ou restaurer :

- les structures à pans de bois, les encorbellements et l'aspect des hourdages (briques ou enduits) des façades à colombages,
- les maçonneries en pierre de taille,
- les appareillages de briques destinés à rester apparents,
- les éléments de décor et de modénature (génoises, ...)

### 11.5 Aspect des façades

- Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, ...), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, ...)

- Sont interdits :

- les placages de panneaux d'aspect plastique ou de bardages métalliques,
- l'installation de blocs de climatiseurs ou de caissons des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) en saillie des façades vues depuis les voies ou emprises publiques,

- Les aménagements et éléments de façades commerciales (vitrines, appliques, éléments publicitaires, éléments de protection...) ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau séparatif entre le rez-de-chaussée et le 1er étage.

- Couleurs des façades et menuiseries vues depuis les voies et emprises publiques :
  - Les enduits et peintures de façades devront être de teinte naturelle claire, de tons pierre, blanc, blanc cassé, beige ou gris, éventuellement avec des nuances ocres (cf. palette chromatique indicative issue des cahiers du CAUE47, en annexe du présent règlement),
  - Les menuiseries extérieures seront soit d'aspect bois naturel, soit peintes selon un nuancier de couleurs blanc, beige, taupe, bleu, bordeaux-lie de vie, orangé ou gris (cf. palette chromatique indicative issue des cahiers du CAUE47, en annexe du présent règlement).

### 11.6 Aspect des toitures

- Les toitures principales vues depuis les voies et emprises publiques doivent respecter les prescriptions suivantes :
  - elles doivent être réalisées avec une pente comprise entre 30° et 40 ° et être couvertes de tuiles en terre cuite ou similaire, sauf
    - . en cas de restauration d'une toiture couverte d'un autre matériau (ardoises, tuiles plates, ...),
    - . en cas de recherche de continuité d'aspect avec la toiture d'une construction voisine,
    - . en cas d'utilisation de panneaux solaires ou photovoltaïques, pour les parties de toitures concernées.
  - les débordements de toitures seront inférieurs à 10 cm dans l'axe du faitage (sur les pignons), et inférieurs à 30 cm au dessus de la ou des façades sur voies et emprises publiques, sauf en cas de réfection d'une toiture conçue différemment.
  - les dispositifs d'éclairage des combles doivent être dans le plan de la toiture ou à l'aplomb de la façade, sauf en cas de restauration de dispositifs existants d'aspect différent (lucarnes verticales, lanterneaux...).
- Les autres toitures peuvent présenter une volumétrie et des matériaux différents de ceux indiqués au paragraphe précédent, à condition de ne pas nuire à la qualité du paysage du centre-bourg. Dans ce cadre, sont notamment admis :
  - . les toitures terrasses, à pente faible ou nulle, à condition qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer le matériau de couverture, sauf si son aspect extérieur est de qualité suffisante pour rester apparent,
  - les débords de toits plus importants jouant un rôle de protection contre les rayonnements du soleil,
  - . les toitures végétalisées ...
- Dispositions particulières dans la zone UAa : la volumétrie, les pentes et le type de couverture (ardoise ou similaire) des toitures du château devront être préservés. La création de nouvelles ouvertures en toiture, dans un but d'éclairage des combles, est admis à condition de s'inspirer du style de celles déjà existantes.

### 11.7 Aspect des clôtures

- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
  - si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
  - si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent,
- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- Par leur hauteur, leur forme et leur mise en œuvre, les éléments de clôtures (maçonneries, grilles, barreaudages, végétaux,...) doivent présenter un aspect en cohérence avec la typologie architecturale et urbaine du centre-bourg.

### 11.8 Principes d'aspect des éléments techniques associés aux constructions :

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures des constructions.
- Les éléments techniques placés en toiture (cheminées, antennes de télévision, blocs de ventilation,...) doivent faire l'objet d'une intégration soignée :
  - soit masqués à la vue depuis les voies ouvertes à la circulation publique,
  - soit intégrés dans le volume de la construction,
  - soit laissés apparents si leur aspect extérieur est de qualité suffisante.
- Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boitiers, coffrets, armoire, ...), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

## ARTICLE UA12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

### 12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- Constructions à destination d'habitat :
  - En UA, pour les terrains situés à l'intérieur du cercle formé par le Chemin de ronde et l'Avenue François de Bonnefaux : non réglementé.
  - pour les autres terrains classés en UA ou UAa :
    - . 1 place par logement de surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>,
    - . 2 places par logement de surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup>,
    - . 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, quelque soit sa surface.
- Constructions d'une autre destination :  
Non réglementé

### 12.2 Modalités d'application et de réalisation des stationnements

- Modalités d'application des obligations
  - Le stationnement des véhicules automobile, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
  - Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement est d'environ 12,5 m<sup>2</sup> (emplacement uniquement), et environ 25 m<sup>2</sup> y compris l'éventuel dégagement nécessaire.
  - En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
  - En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
  - La norme applicable aux constructions non prévues dans le règlement est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
  - Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
- Modalités de réalisation  
Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.

### ARTICLE UA13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

---

- Les Espaces Boisés Classés délimités au Document graphique du règlement sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les plantations formant haies en limites de terrain, doivent être issues de la palette d'essences locales indiquée en annexe 2 du présent règlement.
- Prescriptions particulières pour les éléments paysagers identifiés par le PLU au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme
  - **Le Pin parasol et son parc environnant au niveau du château (zone UAa) :**
    - conserver le pin parasol identifié, sauf demande d'autorisation dûment justifiée (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes),
    - respecter le caractère d'arbre de grand développement du pin parasol, lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives de l'arbre sont interdits.
    - préserver un périmètre non imperméabilisé et au niveau du terrain naturel de 10 mètres de rayon au moins autour du pin parasol identifié.
    - préserver le caractère principalement non aménagé et planté sur son pourtour du parc du château. L'ensemble des constructions et installations réalisées à l'intérieur du périmètre délimité au Document Graphique ne doit pas excéder un total de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et ne doivent pas excéder 3,5 mètres de hauteur totale.
  - **Parc boisé et végétalisé au sud du centre-bourg :** Il s'agit de préserver le caractère principalement non aménagé et planté du parc. L'ensemble des constructions et installations réalisées à l'intérieur du périmètre délimité au Document graphique (en zones UA et UB) ne doit pas excéder un total de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et ne doit pas excéder 3,5 mètres de hauteur totale.

### ARTICLES UA14 ET UA15 :

---

Non réglementés

### ARTICLE UA16 - OBLIGATIONS EN MATIERE EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB, à destination mixte principalement d'habitat, englobe les espaces urbains en extension du centre-bourg et les sites de hameaux.

### ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2,

#### 1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

#### 1.3 Dans le secteur de proximité avec la STEP délimité au Document graphique du règlement, les constructions nouvelles à destination d'habitat ou d'activités sont interdites, hormis celles désignées à l'article 2.

#### 1.4 En outre, dans les secteurs de parcs et espaces verts identifiés au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, toute construction nouvelle est interdite, hormis les annexes des habitations existantes sur l'unité foncière et dans la limite d'emprise au sol totale définie à l'article 9, et hormis les installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1 Les constructions sont admises à conditions de respecter les prescriptions du règlement du PPR « mouvements différentiels de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux », rappelées à la pièce 6.2 du PLU et à l'article 6A/ des Dispositions générales du présent règlement.

#### 2.2 Les constructions et installations à destination d'activités de commerce ou d'artisanat, ou bien à usage d'entrepôt sont admises :

- à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat, notamment de bruit, de vibrations, d'odeurs ou du fait de la présence de substances dangereuses,
- dans le cas d'entrepôt, à condition d'être nécessaires et liées à une activité commerciale ou artisanale existante ou créée de manière concomitante.

#### 2.3 Les affouillements et exhaussements de sols sont à admis à condition d'être nécessaires :

- soit aux constructions, installations, ouvrages et aménagements admis dans la zone,
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

... et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux.

**2.4 Dans le secteur de proximité avec la STEP délimité au Document graphique du règlement, sont admis :**

- l'extension des constructions existantes,
- les constructions et installations ne générant pas de surface de plancher et qui constituent des dépendances d'habitations ou d'activités,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements et travaux divers nécessaires aux opérations urbaines ou d'équipements (voies, aires de stationnements, espaces verts, ...).

**ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

**3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles**

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet. Elles doivent notamment permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.
- Les voies nouvelles réalisées à l'occasion d'un projet de constructions ou d'aménagement d'ensemble destiné à la construction doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres.  
Toutefois, une largeur minimale d'emprise de 4 mètres est admise pour les voies destinées à desservir uniquement un ouvrage lié au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**3.2 Conditions d'accès :**

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
  - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
  - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- Les constructions ou parties de constructions à usage de garage automobile ne peuvent être desservis par plus d'un accès depuis une même voie.

**3.3 Conditions de desserte par les chemins piétonniers ou cycles**

- Les opérations de construction d'ensemble et d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
- Ces opérations doivent prévoir leur raccordement aux cheminements ouverts au public, existants ou prévus à proximité immédiate du terrain concerné, et le cas échéant la continuité des parcours piétons - cycles sur leur emprise.

## **ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

- Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être alimentée en eau par raccordement à un réseau public d'adduction d'eau potable, respectant la réglementation en vigueur en termes de pression et de qualité.
- Les extensions et branchements au réseau public d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.2 Desserte par le réseau public d'électricité**

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou une utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.
- Dans le cas d'opérations de construction neuve de 3 logements ou activités ou plus, les réseaux internes d'électricité doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite de voie ou emprise publique.
- Dans le cas d'opérations de construction neuve, les raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

### **4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées**

- Dans les secteurs d'assainissement collectif définis dans le zonage d'assainissement communal et qui sont effectivement desservis, toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un prétraitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.
- Dans les zones d'assainissement collectif prévues le zonage d'assainissement communal et non effectivement desservies, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.  
Le raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement des eaux usées mis en place ultérieurement sera obligatoire, dans les conditions fixées par le Schéma d'assainissement.
- Dans les zones d'assainissement non collectif définies le zonage d'assainissement communal, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

### **4.4 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales**

- Les eaux pluviales des parties communes des opérations nouvelles de lotissements et d'ensembles de constructions (voirie interne, aires de stationnement, aires de jeux imperméabilisées ou autres espaces) seront gérées et infiltrées sur ces emprises.  
Toutefois, si la nature des terrains ou la configuration de l'unité foncière ne le permet pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau ou fossé de la rue, ou dans un autre réseau d'assainissement prévu à cet effet, à condition que le rejet soit limité à 3 litres/seconde/hectare. Un volume de rétention et un prétraitement appropriés peuvent alors être imposés par le gestionnaire du réseau selon la destination et la taille de l'opération.

- Les eaux pluviales issues des terrains destinés à la construction seront :
  - soit conservées et traitées sur le terrain concerné,
  - soit évacuées et traitées dans le réseau commun de l'opération d'ensemble dans laquelle la construction s'inscrit, si ce réseau existe,
  - soit évacuées dans le réseau public, s'il existe et s'il est suffisant.
- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Dans la zone délimitée au PPR de mouvements différentiels de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux, les aménageurs doivent mettre en œuvre les prescriptions définies par le règlement du PPR, rappelé en annexe du PLU.

---

#### **ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

---

#### **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

##### **6.1 Disposition générale**

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

##### **6.2 Dispositions particulières**

Une implantation différente de la disposition générale prévue à l'alinéa 6.1 ci-dessus est admise dans les cas suivants :

- Lorsqu'une construction voisine existante, sur le terrain même de l'opération ou sur un terrain limitrophe, est implantée avec un recul de moins de 5 mètres ou à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique. Dans ce cas, l'implantation de la construction projetée pourra s'harmoniser avec celle de la construction existante.
- Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, l'implantation projetée pourra être adaptée selon les besoins de fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif, à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

---

**ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**


---

**7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.

En cas d'implantation en en recul par rapport aux limites séparatives latérales, la distance de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres.

**7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures**

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives postérieures.

La distance de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres.

**7.3 Dispositions particulières**

- Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, mesurée à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère, peuvent être implantées dans les marges de recul définies aux alinéas 7.1 et 7.2 ci-dessus.
- Dans le cas d'une extension d'une construction existante non implantée selon les dispositions prévues aux alinéas 7.1 et 7.2 ci-dessus, l'implantation projetée pourra être prévue en continuité de cet existant, en limite ou en recul des limites séparatives.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite haute des berges du cours d'eau concerné.
- Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, l'implantation pourra être adaptée selon les besoins de fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif, en limite ou en recul des limites séparatives.

---

**ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**


---

Non réglementé.

---

**ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**


---

Dans le secteur de parc identifié au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol totale des annexes d'habitations admises doit être inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>.

Dans les autres cas, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

## ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 Dispositions générales

- Dans le secteur de parc identifié au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, la hauteur des annexes d'habitations admises doit être inférieure ou égale 3,5 mètres.
- Dans les autres cas, la hauteur maximale des constructions est de 7 mètres.

Les conditions de mesures de la hauteur des constructions sont définies à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement.

### 10.2 Dispositions particulières

Le dépassement de la hauteur maximale fixée à l'alinéa 10.1 ci-dessus est admis en cas d'extension de constructions existantes dépassant déjà cette hauteur, sans toutefois dépasser la hauteur existante,

## ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### 11.1 Principes généraux

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur dimension, le traitement de leurs parties extérieures et de leurs abords, doit être adapté au caractère urbain du bourg ou hameau.

### 11.2 Principes d'implantation et d'aménagement sur le site, notamment sur des terrains en pente

Les constructions doivent s'adapter au terrain existant et non l'inverse.

Pour ce faire, les projets respecteront les principes et dispositions suivantes :

- les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans lequel elles s'inscrivent, par une implantation sur le terrain et une conception architecturale adaptées (création d'un demi-niveau, ...),
- les volumes de remblais seront sensiblement équivalents aux volumes de déblais,
- les talus à forte pente après travaux devront être adoucis, végétalisés ou traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétaux,...).

### 11.3 Aspect des façades

- Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, ...), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, ...)
- Les travaux sur le bâti existant ancien doivent conserver ou restaurer :
  - les maçonneries en pierre de taille,
  - les appareillages de briques destinés à rester apparents,
  - les éléments de décor et de modénature (génoises, ...).
- Les placages de panneaux d'aspect plastique ou de bardages métalliques sont interdits
- Couleurs des façades et menuiseries vues depuis les voies et emprises publiques :
  - Les enduits et peintures de façades devront être de teinte naturelle claire, de tons pierre, blanc, blanc cassé, beige ou gris, éventuellement avec des nuances ocres (cf. palette chromatique indicative issue des cahiers du CAUE47, en annexe du présent règlement),
  - Les menuiseries extérieures seront soit d'aspect bois naturel, soit peintes selon un nuancier de couleurs blanc, beige, taupe, bleu, bordeaux-lie de vie, orangé ou gris (cf. palette chromatique indicative issue des cahiers du CAUE47, en annexe du présent règlement).

#### 11.4 Aspect des toitures

- Les toitures couvertes en tuiles doivent présenter une pente comprise entre 30° et 40°, sauf
  - en cas de réalisation d'une toiture couverte de tuiles plates ; dans ce cas une pente plus accentuée (aux environs de 45°) est admise,
  - en cas de réfection d'une toiture présentant une autre pente.
- Les autres types de toitures peuvent présenter une volumétrie et des matériaux différents de ceux indiqués au paragraphe précédent, à condition de ne pas nuire à la qualité du paysage environnant.

Dans ce cadre, sont notamment admis :

- les toitures terrasses, à pente faible ou nulle, à condition qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf si leur aspect extérieur est de qualité suffisante pour rester apparent,
- les pentes permettant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques),
- les débords de toits accentués jouant un rôle de protection contre les rayonnements du soleil,
- les toitures végétalisées ...

#### 11.5 Aspect des clôtures

- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
  - si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
  - si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent,
- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures doivent respecter les hauteurs maximales suivantes :
  - 1,80 mètre pour les haies végétales situées en limite de voie ou d'emprise publique,
  - 1,60 mètre pour les clôtures constituées d'autres éléments ou matériaux et situées en limite de voie ou d'emprise publique, avec un maximum de 1 mètre pour les clôtures ou parties de clôtures constituées de murs pleins,
  - 1,80 mètres pour les clôtures situées en limites séparatives, avec un maximum de 1 mètre pour les clôtures ou parties de clôtures constituées de murs pleins.
- Dispositions particulières :
  - des hauteurs supérieures à celles indiquées ci-dessus sont admises pour les piliers et portail de clôtures, dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel, ou pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité
  - les murs en pierre ou maçonneries existants peuvent être restaurés, reconstruits et le cas échéant prolongés à leur hauteur existante.

#### 11.6 Principes d'aspect des éléments techniques associés aux constructions :

- Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures ou aux façades des constructions.
- Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire, ...), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

## ARTICLE UB12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

### 12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions à destination d'habitat :
  - . 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.
  - . 2 places par logement dans les autres cas.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :
  - 1 place par chambre.
- Pour les constructions à destination de restaurant :
  - 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restauration.
- Pour les autres constructions à destination d'activités :
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les établissements publics ou d'intérêt général destinés à recevoir du public : le nombre de places nécessaires sera examiné au cas par cas en fonction de la capacité d'accueil des constructions et de la fréquentation estimée.

### 12.2 Modalités d'application et de réalisation des stationnements

- Modalités d'application des obligations
  - Le stationnement des véhicules automobile, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
  - Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement est d'environ 12,5 m<sup>2</sup> (emplacement uniquement), et environ 25 m<sup>2</sup> y compris l'éventuel dégagement nécessaire.
  - En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
  - En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
  - La norme applicable aux constructions non prévues dans le règlement est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
  - Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
- Modalités de réalisation

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.

### ARTICLE UB13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

---

- Les Espaces Boisés Classés délimités au Document graphique du règlement sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Au moins 20% de la superficie totale du terrain doit être conservée ou aménagée en espaces verts.
- Les plantations formant haies en limites de terrain, doivent être issues de la palette d'essences locales indiquée en annexe 2 du présent règlement.
- Les espaces libres à créer ou à conserver peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement :
  - pour préserver des arbres ou ensembles plantés de qualité particulière existants sur le terrain d'opération,
  - pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard des perspectives paysagères ou urbaines structurantes et de la topographie naturelle.

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnements de surface doivent être plantées.  
Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée et au paysage environnant.
- Prescriptions particulières pour les éléments paysagers identifiés par le PLU au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme
  - **Parc boisé et végétalisé au sud du centre-bourg** : Il s'agit de préserver le caractère principalement non aménagé et planté du parc. L'ensemble des constructions et installations réalisées à l'intérieur du périmètre délimité au Document graphique ne doit pas excéder un total de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et ne doit pas excéder 3,5 mètres de hauteur totale.

### ARTICLES UB14 ET UB15 :

---

Non réglementés

### ARTICLE UB16 - OBLIGATIONS EN MATIERE EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE englobe les terrains du bourg destinés à l'accueil d'équipements publics.

### ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'habitat, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à destination d'activité agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'activité commerciale ou artisanale,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2,

#### 1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'installation d'habitats mobiles permanents et le stationnement isolé de caravanes,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

### ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1 Les constructions et installations à usage d'habitat ou d'hébergement sont admises à condition :

- d'être liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou bien d'être à destination d'habitat à caractère social,
- de se situer à l'extérieur du secteur de proximité avec la STEP délimité au Document graphique du règlement,
- de respecter les prescriptions du règlement du PPR « mouvements différentiels de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux », rappelées à la pièce 6.2 du PLU et à l'article 6A/ des Dispositions générales du présent règlement.

#### 2.2 Les constructions et installations à usage de bureau ou à usage d'entrepôt sont admises :

- à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- à condition d'être nécessaire au fonctionnement ou au développement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de bureaux, à condition de se situer à l'extérieur du secteur de proximité avec la STEP délimité au Document graphique du règlement.

#### 2.3 Les affouillements et exhaussements de sols sont à admis à condition d'être nécessaires :

- soit aux constructions, installations, ouvrages et aménagements admis dans la zone,
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

... et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux.

## **ARTICLE UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles**

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet. Elles doivent notamment permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

### **3.2 Conditions d'accès :**

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
  - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
  - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- Les constructions ou parties de constructions à usage de garage automobile ne peuvent être desservis par plus d'un accès depuis une même voie.

## **ARTICLE UE4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

- Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être alimentée en eau par raccordement à un réseau public d'adduction d'eau potable, respectant la réglementation en vigueur en termes de pression et de qualité.
- Les extensions et branchements au réseau public d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.2 Desserte par le réseau public d'électricité**

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou une utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.
- Dans le cas d'opérations de construction neuve, les raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

### **4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées**

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un prétraitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

#### **4.4 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales**

- Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales, (soit par rejet extérieur, soit par infiltration) adaptés à la nature et à la configuration du sol, ainsi qu'à la nature et aux caractéristiques des aménagements et constructions projetés. En particulier :
  - ces dispositifs doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins,
  - la qualité des eaux pluviales évacuées doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) pourra être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Dans la zone délimitée au PPR de mouvements différentiels de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux, les aménageurs doivent mettre en œuvre les prescriptions définies par le règlement du PPR, rappelé en annexe du PLU.

---

#### **ARTICLE UE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

---

#### **ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

---

#### **ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives.

---

#### **ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres.

Les conditions de mesures de la hauteur des constructions sont définies à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement.

### 10.2 Dispositions particulières

Le dépassement de la hauteur maximale fixée à l'alinéa 10.1 ci-dessus est admis en cas d'extension de constructions existantes dépassant déjà cette hauteur, sans toutefois dépasser la hauteur existante,

## ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### 11.1 Principes généraux

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur dimension, le traitement de leurs parties extérieures et de leurs abords, doit être adapté au caractère urbain du bourg.

### 11.2 Principes d'implantation et d'aménagement sur le site, notamment sur des terrains en pente

Les constructions doivent s'adapter au terrain existant et non l'inverse.

Pour ce faire, les projets respecteront les principes et dispositions suivantes :

- les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans lequel elles s'inscrivent, par une implantation sur le terrain et une conception architecturale adaptées (création d'un demi-niveau, ...),
- les volumes de remblais seront sensiblement équivalents aux volumes de déblais,
- les talus à forte pente après travaux devront être adoucis, végétalisés ou traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétaux,...).

### 11.3 Aspect des façades

- Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, ...), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, ...)
- Les placages de panneaux d'aspect plastique ou de bardages métalliques sont interdits.  
Toutefois, les bardages métalliques sont admis dans le cas de constructions à destination d'équipements publics et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.
- Couleurs des façades et menuiseries vues depuis les voies et emprises publiques :
  - Les enduits et peintures de façades devront être de teinte naturelle claire, de tons pierre, blanc, blanc cassé, beige ou gris, éventuellement avec des nuances ocres (cf. palette chromatique indicative issue des cahiers du CAUE47, en annexe du présent règlement),
  - Les menuiseries extérieures seront soit d'aspect bois naturel, soit peintes selon un nuancier de couleurs blanc, beige, taupe, bleu, bordeaux-lie de vie, orangé ou gris (cf. palette chromatique indicative issue des cahiers du CAUE47, en annexe du présent règlement).

#### 11.4 Aspect des toitures

- Les toitures couvertes en tuiles doivent présenter une pente comprise entre 30° et 40°, sauf
  - en cas de réalisation d'une toiture couverte de tuiles plates ; dans ce cas une pente plus accentuée (aux environs de 45°) est admise,
  - en cas de réfection d'une toiture présentant une autre pente.
- Les autres types de toitures peuvent présenter une volumétrie et des matériaux différents de ceux indiqués au paragraphe précédent, à condition de ne pas nuire à la qualité du paysage environnant.

Dans ce cadre, sont notamment admis :

- les toitures terrasses, à pente faible ou nulle, à condition qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf si leur aspect extérieur est de qualité suffisante pour rester apparent,
- les pentes permettant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques),
- les débords de toits accentués jouant un rôle de protection contre les rayonnements du soleil,
- les toitures végétalisées ...

#### 11.5 Aspect des clôtures

- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
  - si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
  - si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent,
- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures doivent respecter les hauteurs maximales suivantes :
  - 1,80 mètre pour les haies végétales situées en limite de voie ou d'emprise publique,
  - 1,60 mètre pour les clôtures constituées d'autres éléments ou matériaux et situées en limite de voie ou d'emprise publique, avec un maximum de 1 mètre pour les clôtures ou parties de clôtures constituées de murs pleins,
  - 1,80 mètres pour les clôtures situées en limites séparatives, avec un maximum de 1 mètre pour les clôtures ou parties de clôtures constituées de murs pleins.
- Dispositions particulières :
  - des hauteurs supérieures à celles indiquées ci-dessus sont admises pour les piliers et portail de clôtures, dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel, ou pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité
  - les murs en pierre ou maçonnés existants peuvent être restaurés, reconstruits et le cas échéant prolongés à leur hauteur existante.

#### 11.6 Principes d'aspect des éléments techniques associés aux constructions :

- Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures ou aux façades des constructions.
- Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire, ...), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

## ARTICLE UE12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

### 12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions à destination d'habitat :  
1 place par logement.
- Pour les établissements publics ou d'intérêt général destinés à recevoir du public : le nombre de places nécessaires sera examiné au cas par cas en fonction de la capacité d'accueil des constructions et de la fréquentation estimée.

### 12.2 Modalités d'application et de réalisation des stationnements

#### ▪ Modalités d'application des obligations

- Le stationnement des véhicules automobile, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement est d'environ 12,5 m<sup>2</sup> (emplacement uniquement), et environ 25 m<sup>2</sup> y compris l'éventuel dégagement nécessaire.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
- La norme applicable aux constructions non prévues dans le règlement est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.

#### ▪ Modalités de réalisation

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.

## ARTICLE UE13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

---

- Les Espaces Boisés Classés délimités au Document graphique du règlement sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les plantations formant haies en limites de terrain, doivent être issues de la palette d'essences locales indiquée en annexe 2 du présent règlement.

## ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE AU

### CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone AU, ouverte à l'urbanisation, englobe les espaces destinés à un développement urbain organisé, à destination mixte principalement d'habitat.

### ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt.

#### 1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'installation d'habitats mobiles permanents et le stationnement isolé de caravanes,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

#### 1.3 En outre, dans le secteur de proximité avec la STEP délimité au Document graphique du règlement, les constructions nouvelles à destination d'habitat ou d'activités sont interdites, hormis celles désignées à l'article 2.

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

---

- 2.1 Les constructions, travaux, installations et aménagements** sont admises à condition d'être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU (pièce n°5).
- 2.2 Les opérations d'aménagement d'ensemble destinés à la construction et les constructions** sont admises à condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- 2.3 Les constructions sont admises à conditions de respecter les prescriptions du règlement du PPR « mouvements différentiels de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux »,** rappelées à la pièce 6.2 du PLU et à l'article 6A/ des Dispositions générales du présent règlement.
- 2.4 Les constructions et installations à usage d'activités de commerce ou d'artisanat** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et qu'elles n'entraînent pas des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat, notamment de bruit, de vibrations, d'odeurs ou du fait de la présence de substances dangereuses.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition d'être nécessaires :
- soit aux constructions, installations, ouvrages et aménagements admis dans la zone,
  - soit à des fouilles archéologiques,
  - soit au fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- ... et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux.
- 2.6 Dans le secteur de proximité avec la STEP délimité au Document graphique du règlement, sont admis :**
- les constructions et installations ne générant pas de surface de plancher et qui constituent des dépendances d'habitations ou d'activités,
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - les aménagements et travaux divers nécessaires aux opérations urbaines ou d'équipements (voies, aires de stationnements, espaces verts, ...).

## ARTICLE AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

### 3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet. Elles doivent notamment permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.
- Les voies nouvelles réalisées à l'occasion d'un projet de constructions ou d'aménagement d'ensemble destiné à la construction doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 7 mètres. Toutefois, une largeur minimale d'emprise de 4 mètres est admise pour les voies destinées à desservir uniquement un ouvrage lié au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les voies nouvelles, réalisées à l'occasion d'une opération de construction d'ensemble ou d'aménagement d'ensemble destiné à la construction, doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou prévu, en compatibilité avec les Orientations d'aménagement et de programmation.

En cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain concerné et/ou du milieu environnant, il est admis la création de voies en impasse. Les conditions d'aménagement de la partie terminale de ces impasses seront déterminées par l'autorité compétente, en fonction des besoins de fonctionnement des services publics, notamment pour permettre aux véhicules de collecte des déchets et/ou de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour,

### 3.2 Conditions d'accès :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
  - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
  - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- Les constructions ou parties de constructions à usage de garage automobile ne peuvent être desservis par plus d'un accès depuis une même voie.

### 3.3 Conditions de desserte par les chemins piétonniers ou cycles

- Les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
- Ces opérations doivent prévoir leur raccordement aux cheminements ouverts au public, existants ou prévus à proximité immédiate du terrain concerné, et le cas échéant la continuité des parcours piétons - cycles sur leur emprise.

## ARTICLE AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

---

### 4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

- Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être alimentée en eau par raccordement à un réseau public d'adduction d'eau potable, respectant la réglementation en vigueur en termes de pression et de qualité.
- Les extensions et branchements au réseau public d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

### 4.2 Desserte par le réseau public d'électricité

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou une utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.
- Dans le cas d'opérations de construction neuve de 3 logements ou activités ou plus, les réseaux internes d'électricité doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite de voie ou emprise publique.
- Dans le cas d'opérations de construction neuve, les raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

### 4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

- Dans les secteurs d'assainissement collectif définis dans le zonage d'assainissement communal et qui sont effectivement desservis, toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un prétraitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.
- Dans les zones d'assainissement collectif prévues le zonage d'assainissement communal et non effectivement desservies, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.  
Le raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement des eaux usées mis en place ultérieurement sera obligatoire, dans les conditions fixées par le Schéma d'assainissement.
- Dans les zones d'assainissement non collectif définies le zonage d'assainissement communal, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

### 4.4 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

- Les eaux pluviales des parties communes des opérations nouvelles de lotissements et d'ensembles de constructions (voirie interne, aires de stationnement, aires de jeux imperméabilisées ou autres espaces) seront gérées et infiltrées sur ces emprises.  
Toutefois, si la nature des terrains ou la configuration de l'unité foncière ne le permet pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau ou fossé de la rue, ou dans un autre réseau d'assainissement prévu à cet effet, à condition que le rejet soit limité à 3 litres/seconde/hectare. Un volume de rétention et un prétraitement appropriés peuvent alors être imposés par le gestionnaire du réseau selon la destination et la taille de l'opération.

- Les eaux pluviales issues des terrains destinés à la construction seront :
  - soit conservées et traitées sur le terrain concerné,
  - soit évacuées et traitées dans le réseau commun de l'opération d'ensemble dans laquelle la construction s'inscrit, si ce réseau existe,
  - soit évacuées dans le réseau public, s'il existe et s'il est suffisant.
- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Dans la zone délimitée au PPR de mouvements différentiels de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux, les aménageurs doivent mettre en œuvre les prescriptions définies par le règlement du PPR, rappelé en annexe du PLU.

---

#### **ARTICLE AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

---

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

---

##### **6.1 Disposition générale**

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

##### **6.2 Dispositions particulières**

Une implantation différente de la disposition générale prévue à l'alinéa 6.1 ci-dessus est admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>. Dans ce cas, l'implantation projetée pourra être adaptée selon les besoins de fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif, à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

---

#### **ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

##### **7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.

En cas d'implantation en en recul par rapport aux limites séparatives latérales, la distance de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres.

##### **7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures**

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives postérieures.

La distance de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres.

### 7.3 Dispositions particulières

- Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, mesurée à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère, peuvent être implantées dans les marges de recul définies aux alinéas 7.1 et 7.2 ci-dessus.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite haute des berges du cours d'eau concerné.
- Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, l'implantation pourra être adaptée selon les besoins de fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif, en limite ou en recul des limites séparatives.

---

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

---

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

---

#### **ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres.

Les conditions de mesures de la hauteur des constructions sont définies à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement.

---

#### **ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

##### **11.1 Principes généraux**

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur dimension, le traitement de leurs parties extérieures et de leurs abords, doit être adapté au caractère urbain du bourg ou hameau.

##### **11.2 Principes d'implantation et d'aménagement sur le site, notamment sur des terrains en pente**

Les constructions doivent s'adapter au terrain existant et non l'inverse.

Pour ce faire, les projets respecteront les principes et dispositions suivantes :

- les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans lequel elles s'inscrivent, par une implantation sur le terrain et une conception architecturale adaptées (création d'un demi-niveau, ...),
- les volumes de remblais seront sensiblement équivalents aux volumes de déblais,
- les talus à forte pente après travaux devront être adoucis, végétalisés ou traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétaux,...).

### 11.3 Aspect des façades

- Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, ...), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, ...)
- Les placages de panneaux d'aspect plastique ou de bardages métalliques sont interdits
- Couleurs des façades et menuiseries vues depuis les voies et emprises publiques :
  - Les enduits et peintures de façades devront être de teinte naturelle claire, de tons pierre, blanc, blanc cassé, beige ou gris, éventuellement avec des nuances ocres (cf. palette chromatique indicative issue des cahiers du CAUE47, en annexe du présent règlement),
  - Les menuiseries extérieures seront soit d'aspect bois naturel, soit peintes selon un nuancier de couleurs blanc, beige, taupe, bleu, bordeaux-lie de vie, orangé ou gris (cf. palette chromatique indicative issue des cahiers du CAUE47, en annexe du présent règlement).

### 11.4 Aspect des toitures

- Les toitures couvertes en tuiles doivent présenter une pente comprise entre 30° et 40°, sauf
  - en cas de réalisation d'une toiture couverte de tuiles plates ; dans ce cas une pente plus accentuée (aux environs de 45°) est admise,
  - en cas de réfection d'une toiture présentant une autre pente.
- Les autres types de toitures peuvent présenter une volumétrie et des matériaux différents de ceux indiqués au paragraphe précédent, à condition de ne pas nuire à la qualité du paysage environnant.

Dans ce cadre, sont notamment admis :

- les toitures terrasses, à pente faible ou nulle, à condition qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf si leur aspect extérieur est de qualité suffisante pour rester apparent,
- les pentes permettant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques),
- les débords de toits accentués jouant un rôle de protection contre les rayonnements du soleil,
- les toitures végétalisées ...

### 11.5 Aspect des clôtures

- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
  - si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
  - si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent,
- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures doivent respecter les hauteurs maximales suivantes :
  - 1,80 mètre pour les haies végétales situées en limite de voie ou d'emprise publique,
  - 1,60 mètre pour les clôtures constituées d'autres éléments ou matériaux et situées en limite de voie ou d'emprise publique, avec un maximum de 1 mètre pour les clôtures ou parties de clôtures constituées de murs pleins,
  - 1,80 mètres pour les clôtures situées en limites séparatives, avec un maximum de 1 mètre pour les clôtures ou parties de clôtures constituées de murs pleins.

- Dispositions particulières :
  - des hauteurs supérieures à celles indiquées ci-dessus sont admises pour les piliers et portail de clôtures, dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel, ou pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité
  - les murs en pierre ou maçonneries existants peuvent être restaurés, reconstruits et le cas échéant prolongés à leur hauteur existante.

#### **11.6 Principes d'aspect des éléments techniques associés aux constructions :**

- Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures ou aux façades des constructions.
- Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boitiers, coffrets, armoire, ...), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

---

### **ARTICLE AU12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

#### **12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles**

- Pour les constructions à destination d'habitat :
  - . 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.
  - . 2 places par logement dans les autres cas.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :
  - 1 place par chambre.
- Pour les constructions à destination de restaurant :
  - 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restauration.
- Pour les autres constructions à destination d'activités :
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les établissements publics ou d'intérêt général destinés à recevoir du public : le nombre de places nécessaires sera examiné au cas par cas en fonction de la capacité d'accueil des constructions et de la fréquentation estimée.

#### **12.2 Modalités d'application et de réalisation des stationnements**

- Modalités d'application des obligations
  - Le stationnement des véhicules automobile, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
  - Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement est d'environ 12,5 m<sup>2</sup> (emplacement uniquement), et environ 25 m<sup>2</sup> y compris l'éventuel dégagement nécessaire.
  - En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
  - En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
  - La norme applicable aux constructions non prévues dans le règlement est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
  - Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
- Modalités de réalisation

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.

**ARTICLE AU13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

- Les Espaces Boisés Classés délimités au Document graphique du règlement sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Au moins 20% de la superficie totale du terrain doit être conservée ou aménagée en espaces verts.
- Les plantations formant haies en limites de terrain, doivent être issues de la palette d'essences locales indiquée en annexe 2 du présent règlement.
- Les espaces libres à créer ou à conserver peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement :
  - pour préserver des arbres ou ensembles plantés de qualité particulière existants sur le terrain d'opération,
  - pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard des perspectives paysagères ou urbaines structurantes et de la topographie naturelle.

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnements de surface doivent être plantées.  
Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée et au paysage environnant.

**ARTICLES AU14 ET AU15 :**

---

Non réglementés

**ARTICLE AU16 - OBLIGATIONS EN MATIERE EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

## CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE AU0

### CARACTERE DES ZONES

Zones à urbaniser non ouverte à l'urbanisation, à vocation future mixte, principalement d'habitat

L'ouverture à l'urbanisation des terrains concernés, de manière totale ou partielle, sera opérée dans le cadre d'une procédure d'ajustement du PLU (modification, révision simplifiée, ...).

Les modalités d'aménagement et d'équipement des terrains devront être compatibles avec les objectifs et les dispositions particulières définies aux Orientations d'aménagement et de programmation définies par le PLU (pièce 5).

### ARTICLE AU01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 suivant.

### ARTICLE AU02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1 Les constructions et installations sont admises à condition d'être nécessaires :

- soit au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de distribution d'énergie ou de télécommunications,
- soit au fonctionnement des ouvrages hydrauliques présentant un intérêt général,
- soit à la mise en place ou à la restauration de clôtures.

#### 2.2 Les travaux divers et les aménagements de sols sont admis à condition d'être nécessaires :

- soit à la gestion ou à la mise en valeur des espaces naturels et boisés,
- soit à l'exploitation agricole,
- soit à la création ou au fonctionnement d'ouvrages hydrauliques présentant un intérêt général,
- soit à la création ou à l'amélioration de voies, de chemins de desserte ou de cheminements piétons-cycles,

### ARTICLES AU3 A AU5 :

Non réglementés

### ARTICLE AU06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

### ARTICLE AU07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul par rapport aux limites séparatives.

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone A englobe les espaces de terres, de bâtis et d'activités agricoles, à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique et économique pour l'agriculture.

### ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 suivant.

### ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1 Les constructions et installations sont admises à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole :

- les constructions et installations qui sont à destination d'activité agricole ou qui sont nécessaires à l'exercice de cette activité (tels que bâtiments de stockage ou d'élevage, serres, hangars, infrastructures et ouvrages d'irrigation, ...),
- les constructions à destination d'habitat et leurs annexes qui sont nécessaires à l'exploitation agricole, soit parce qu'ils constituent le siège de celle-ci, soit parce que l'activité agricole concernée impose la présence rapprochée et permanente du chef de l'exploitation ou d'un membre de l'exploitation.
- les constructions et installations nécessaires à une activité complémentaire et accessoire à l'exploitation agricole exercée de manière principale :
  - soit une activité qui constitue le prolongement de l'activité agricole de l'exploitation (transformation, conditionnement ou vente directe des produits, ...),
  - soit une activité de diversification du revenu agricole liées à l'accueil touristique ou de loisirs, à condition d'être développées à l'intérieur du bâti existant.

#### 2.2 Le changement de destination des bâtiments agricoles est admis aux conditions suivantes :

- le bâtiment doit être désigné par le PLU au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme,
- le projet de changement de destination ne doit pas porter atteinte à l'activité agricole,
- la destination projetée ne doit pas être industrielle ou d'entrepôt,
- le projet de changement de destination ne doit pas nécessiter un renforcement de la voirie publique ou du réseau de défense incendie,
- les extensions de réseaux publics d'eau potable et d'électricité éventuellement nécessaires du fait du projet seront prises en charge par le pétitionnaire, dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme,
- le projet de changement de destination devra respecter les qualités architecturales et patrimoniales du bâtiment désigné.

#### 2.3 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou d'intérêt collectif, sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### 2.4 Les travaux divers et les aménagements de sols sont admis à condition d'être nécessaires :

- soit à l'exploitation agricole, dont les aménagements nécessaires à l'irrigation des terres,
- soit aux équipements collectifs ou à des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles**

Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet. Elles doivent notamment permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

#### **3.2 Conditions d'accès :**

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

### **ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

#### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

- Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être alimentée en eau par raccordement à un réseau public d'adduction d'eau potable, respectant la réglementation en vigueur en termes de pression et de qualité.
- Les extensions et branchements au réseau public d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.2 Desserte par le réseau public d'électricité**

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou une utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

#### **4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées**

- En l'absence de desserte par un réseau collectif, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

#### **4.4 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales**

- Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales, (soit par rejet extérieur, soit par infiltration) adaptés à la nature et à la configuration du sol, ainsi qu'à la nature et aux caractéristiques des aménagements et constructions projetés. En particulier :
  - ces dispositifs doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins,
  - la qualité des eaux pluviales évacuées doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) pourra être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Dans la zone délimitée au PPR de mouvements différentiels de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux, les aménageurs doivent mettre en œuvre les prescriptions définies par le règlement du PPR, rappelé en annexe du PLU.

---

#### **ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

---

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

---

##### **6.1 Disposition générale**

Les constructions doivent être implantées en recul :

- de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD132.
- de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

##### **6.2 Dispositions particulières**

Une implantation différente de la disposition générale prévue à l'alinéa 6.1 ci-dessus est admise dans les cas suivants :

- Lorsqu'une construction voisine existante, sur le terrain même de l'opération ou sur un terrain limitrophe, est implantée avec un recul moindre ou à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique. Dans ce cas, l'implantation de la construction projetée pourra s'harmoniser avec celle de la construction existante.
- Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, l'implantation projetée pourra être adaptée selon les besoins de fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif, à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives.

Toutefois, lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite haute des berges du cours d'eau concerné, sauf dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>.

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

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé

#### **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est de 7 mètres.

Toutefois une hauteur supérieure est admise :

- lorsque l'habitation s'inscrit dans l'ensemble bâti constituant le siège d'exploitation. Dans ce cas, la hauteur de l'habitation ne dépassera pas la hauteur des bâtiments agricoles existants limitrophes.
- en cas d'extension de constructions existantes dépassant déjà cette hauteur, sans toutefois dépasser la hauteur existante.

- La hauteur des constructions à destination d'activité agricole sera déterminée par les exigences techniques ou d'exploitations propres à la construction projetée.

- La hauteur des constructions à destination d'une activité complémentaire et accessoire à l'exploitation agricole telle que définie à l'article A2, est de 3,5 mètres.

Toutefois une hauteur supérieure est admise :

- en cas d'exigence technique pour une activité qui constitue le prolongement de l'activité agricole de l'exploitation,
- lorsque la construction s'inscrit dans l'ensemble bâti constituant le siège d'exploitation. Dans ce cas, la hauteur de la construction ne dépassera pas la hauteur des bâtiments agricoles existants limitrophes.

Les conditions de mesures de la hauteur des constructions sont définies à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement.

## ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### 11.1 Principes généraux

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur dimension, le traitement de leurs parties extérieures et de leurs abords, doit être adapté au caractère des paysages environnants.

### 11.2 Principes d'implantation et d'aménagement sur le site, notamment sur des terrains en pente

Les constructions doivent s'adapter au terrain existant et non l'inverse.

Pour ce faire, les projets respecteront les principes et dispositions suivantes :

- les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans lequel elles s'inscrivent, par une implantation sur le terrain et une conception architecturale adaptées (création d'un demi-niveau, ...),
- les volumes de remblais seront sensiblement équivalents aux volumes de déblais,
- les talus à forte pente après travaux devront être adoucis, végétalisés ou traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétaux,...).

### 11.3 Aspect des façades

- Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, ...), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, ...)
- Les travaux sur le bâti existant ancien doivent conserver ou restaurer :
  - les maçonneries en pierre de taille,
  - les appareillages de briques destinés à rester apparents,
  - les éléments de décor et de modénature (génoises, ...).
- Sont interdits :
  - les placages de panneaux d'aspect plastique,
  - les bardages métalliques, sauf dans le cas de constructions à destination agricole.
- Dans le cas de constructions à destination agricole, l'usage en grandes surfaces de matériaux d'aspect métallique brillant ou réfléchissant, est interdit s'il n'est pas compensé par des mesures architecturales et/ou paysagères intégrées au projet permettant d'en atténuer l'impact visuel, telles que :
  - le fractionnement du volume bâti,
  - l'adjonction de baies, de couleurs ou de matériaux différents,
  - la plantation d'arbres ou d'arbustes.

Cette disposition ne s'applique pas aux panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés à la construction.

- Couleurs des façades et menuiseries vues depuis les voies et emprises publiques (non obligatoire dans le cas de construction à destination agricole :
  - Les enduits et peintures de façades devront être de teinte naturelle claire, de tons pierre, blanc, blanc cassé, beige ou gris, éventuellement avec des nuances ocres (cf. palette chromatique indicative issue des cahiers du CAUE47, en annexe du présent règlement),
  - Les menuiseries extérieures seront soit d'aspect bois naturel, soit peintes selon un nuancier de couleurs blanc, beige, taupe, bleu, bordeaux-lie de vie, orangé ou gris (cf. palette chromatique indicative issue des cahiers du CAUE47, en annexe du présent règlement).

#### 11.4 Aspect des toitures

- Les toitures couvertes en tuiles doivent présenter une pente comprise entre 30° et 40°, sauf
  - en cas de réalisation d'une toiture couverte de tuiles plates ; dans ce cas une pente plus accentuée (aux environs de 45°) est admise,
  - en cas de réfection d'une toiture présentant une autre pente.
- Les autres types de toitures peuvent présenter une volumétrie et des matériaux différents de ceux indiqués au paragraphe précédent, à condition de ne pas nuire à la qualité du paysage environnant.

Dans ce cadre, sont notamment admis :

- les toitures terrasses, à pente faible ou nulle, à condition qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf si leur aspect extérieur est de qualité suffisante pour rester apparent,
- les pentes permettant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques),
- les débords de toits accentués jouant un rôle de protection contre les rayonnements du soleil,
- les toitures végétalisées ...

#### 11.5 Aspect des clôtures

- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
  - si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
  - si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent,
- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures placées autour des terrains bâtis doivent respecter les hauteurs maximales suivantes :
  - 1,80 mètre pour les haies végétales,
  - 1,60 mètre pour les clôtures constituées d'autres éléments ou matériaux, avec un maximum de 1 mètre pour les clôtures ou parties de clôtures constituées de murs pleins.
- Les clôtures placées autour des terrains agricoles doivent être constituées de haies végétales d'essences locales et/ou de grillages.
- Dispositions particulières :
  - des hauteurs supérieures à celles indiquées ci-dessus sont admises pour les piliers et portail de clôtures, dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel, ou pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité.
  - les murs en pierre ou maçonneries existants peuvent être restaurés, reconstruits et le cas échéant prolongés à leur hauteur existante.

## **ARTICLE A12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles**

Pour les constructions à destination d'habitat :  
2 places par logement.

### **12.2 Modalités d'application et de réalisation des stationnements**

- Modalités d'application des obligations
  - Le stationnement des véhicules automobile, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
  - Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement est d'environ 12,5 m<sup>2</sup> (emplacement uniquement), et environ 25 m<sup>2</sup> y compris l'éventuel dégagement nécessaire.
  - En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
- Modalités de réalisation  
Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.

## **ARTICLE A13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

- Les Espaces Boisés Classés délimités au Document graphique du règlement sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les plantations formant haies en limites des terrains bâtis doivent être issues de la palette d'essences locales indiquée en annexe 2 du présent règlement.

## CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES A1 ET Ah

### CARACTERE DES SECTEURS

Secteurs de constructibilité limitée, de bâti isolé ou d'ensembles bâtis de faibles dimensions à destination principale d'habitat, placés au sein des zones agricoles.

La zone A1 englobe les terrains déjà bâtis, limités à l'extension et l'aménagement de l'existant.

La zone Ah englobe les terrains permettant une constructibilité nouvelle limitée.

### ARTICLE AH1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 suivant.

### ARTICLE AH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1 Dans les zones A1 et Ah sont admis :

- L'extension des constructions existantes, ainsi que les constructions annexes des habitations et activités existantes, à condition :
  - de ne pas nécessiter un renforcement de la voirie publique ou du réseau de défense incendie,
  - que les extensions de réseaux publics d'eau potable et d'électricité éventuellement nécessaires du fait du projet soient prises en charge par le pétitionnaire, dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme,
  - que la surface de plancher totale sur le terrain concerné soit inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>.
- Les constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes, ou bien à une activité accessoire à l'activité agricole, aux conditions suivantes :
  - ne pas générer de risques de nuisances portées sur le voisinage,
  - ne pas générer de périmètre de protection ou modifier ceux qui éventuellement existent.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les travaux divers et les aménagements de sols à condition d'être nécessaires :
  - soit aux constructions et installations admis dans la zone,
  - soit à des fouilles archéologiques,
 ... et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux.

#### 2.2 Dans la zone A1 uniquement est également admis le changement de destination des bâtiments agricoles, aux conditions suivantes :

- le bâtiment doit être désigné par le PLU au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme,
- le projet de changement de destination ne doit pas porter atteinte à l'activité agricole,
- la destination projetée ne doit pas être industrielle ou d'entrepôt,
- le projet de changement de destination ne doit pas nécessiter un renforcement de la voirie publique ou du réseau de défense incendie,
- les extensions de réseaux publics d'eau potable et d'électricité éventuellement nécessaires du fait du projet seront prises en charge par le pétitionnaire, dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme,,
- le projet de changement de destination devra respecter les qualités architecturales et patrimoniales du bâtiment désigné.

**2.3 Dans la zone Ah uniquement sont également admises** les constructions et installations nouvelles, à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, ou d'équipement public, à condition :

- de ne pas nécessiter un renforcement de la voirie publique ou du réseau de défense incendie,
- que les extensions de réseaux publics d'eau potable et d'électricité éventuellement nécessaires du fait du projet soient prises en charge par le pétitionnaire, dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme,
- que la surface de plancher totale sur le terrain considéré soit inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>.
- de respecter les prescriptions du règlement du PPR « mouvements différentiels de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux », rappelées à la pièce 6.2 du PLU et à l'article 6A/ des Dispositions générales du présent règlement.

---

**ARTICLE AH3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

**3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles**

Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet. Elles doivent notamment permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

**3.2 Conditions d'accès :**

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
  - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
  - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- La création de nouveaux accès directs aux terrains constructibles depuis la RD132 est interdit.  
Les nouvelles constructions à destination d'habitat ou d'activités seront desservies par les autres voies, chemins ou accès existants. Le cas échéant, la création d'un chemin ou accès commun, regroupant plusieurs accès existants et/ou nouveaux, est admis.

## **ARTICLE AH4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

- Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être alimentée en eau par raccordement à un réseau public d'adduction d'eau potable, respectant la réglementation en vigueur en termes de pression et de qualité.
- Les extensions et branchements au réseau public d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.2 Desserte par le réseau public d'électricité**

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou une utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

### **4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées**

- En l'absence de desserte par un réseau collectif, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

### **4.4 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales**

- Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales, (soit par rejet extérieur, soit par infiltration) adaptés à la nature et à la configuration du sol, ainsi qu'à la nature et aux caractéristiques des aménagements et constructions projetés. En particulier :
  - ces dispositifs doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins,
  - la qualité des eaux pluviales évacuées doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) pourra être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Dans la zone délimitée au PPR de mouvements différentiels de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux, les aménageurs doivent mettre en œuvre les prescriptions définies par le règlement du PPR, rappelé en annexe du PLU.

## **ARTICLE AH5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

## **ARTICLE AH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1 Disposition générale**

Les constructions doivent être implantées en recul :

- de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD132.
- de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

### **6.2 Dispositions particulières**

Une implantation différente de la disposition générale prévue à l'alinéa 6.1 ci-dessus est admise dans les cas suivants :

- Lorsqu'une construction voisine existante, sur le terrain même de l'opération ou sur un terrain limitrophe, est implantée avec un recul moindre ou à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique. Dans ce cas, l'implantation de la construction projetée pourra s'harmoniser avec celle de la construction existante.
- Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, l'implantation projetée pourra être adaptée selon les besoins de fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif, à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE AH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives.

En cas d'implantation en en recul par rapport aux limites séparatives latérales, la distance de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite haute des berges du cours d'eau concerné, sauf dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE AH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE AH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

## ARTICLE AH10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres.

Les conditions de mesures de la hauteur des constructions sont définies à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement.

### 10.2 Dispositions particulières

Le dépassement de la hauteur maximale fixée à l'alinéa 10.1 ci-dessus est admis dans les cas suivants :

- dans le cas de constructions à usage agricole, lorsque leurs caractéristiques techniques ou les besoins liés à l'exploitation agricole l'exigent.
- en cas d'extension de constructions non agricoles existantes dépassant déjà cette hauteur, sans toutefois dépasser la hauteur existante,

## ARTICLE AH11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### 11.1 Principes généraux

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur dimension, le traitement de leurs parties extérieures et de leurs abords, doit être adapté au caractère des paysages environnants.

### 11.2 Principes d'implantation et d'aménagement sur le site, notamment sur des terrains en pente

Les constructions doivent s'adapter au terrain existant et non l'inverse.

Pour ce faire, les projets respecteront les principes et dispositions suivantes :

- les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans lequel elles s'inscrivent, par une implantation sur le terrain et une conception architecturale adaptées (création d'un demi-niveau, ...),
- les volumes de remblais seront sensiblement équivalents aux volumes de déblais,
- les talus à forte pente après travaux devront être adoucis, végétalisés ou traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétaux,...).

### 11.3 Aspect des façades

- Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, ...), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, ...)
- Les travaux sur le bâti existant ancien doivent conserver ou restaurer :
  - les maçonneries en pierre de taille,
  - les appareillages de briques destinés à rester apparents,
  - les éléments de décor et de modénature (génoises, ...).
- Les placages de panneaux d'aspect plastique ou de bardages métalliques sont interdits
- Couleurs des façades et menuiseries vues depuis les voies et emprises publiques :
  - Les enduits et peintures de façades devront être de teinte naturelle claire, de tons pierre, blanc, blanc cassé, beige ou gris, éventuellement avec des nuances ocres (cf. palette chromatique indicative issue des cahiers du CAUE47, en annexe du présent règlement),
  - Les menuiseries extérieures seront soit d'aspect bois naturel, soit peintes selon un nuancier de couleurs blanc, beige, taupe, bleu, bordeaux-lie de vie, orangé ou gris (cf. palette chromatique indicative issue des cahiers du CAUE47, en annexe du présent règlement).

#### 11.4 Aspect des toitures

- Les toitures couvertes en tuiles doivent présenter une pente comprise entre 30° et 40°, sauf
  - en cas de réalisation d'une toiture couverte de tuiles plates ; dans ce cas une pente plus accentuée (aux environs de 45°) est admise,
  - en cas de réfection d'une toiture présentant une autre pente.
- Les autres types de toitures peuvent présenter une volumétrie et des matériaux différents de ceux indiqués au paragraphe précédent, à condition de ne pas nuire à la qualité du paysage environnant.

Dans ce cadre, sont notamment admis :

- les toitures terrasses, à pente faible ou nulle, à condition qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf si leur aspect extérieur est de qualité suffisante pour rester apparent,
- les pentes permettant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques),
- les débords de toits accentués jouant un rôle de protection contre les rayonnements du soleil,
- les toitures végétalisées ...

#### 11.5 Aspect des clôtures

- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
  - si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
  - si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent,
- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures doivent respecter les hauteurs maximales suivantes :
  - 1,80 mètre pour les haies végétales situées en limite de voie ou d'emprise publique,
  - 1,60 mètre pour les clôtures constituées d'autres éléments ou matériaux et situées en limite de voie ou d'emprise publique, avec un maximum de 1 mètre pour les clôtures ou parties de clôtures constituées de murs pleins,
  - 1,80 mètres pour les clôtures situées en limites séparatives, avec un maximum de 1 mètre pour les clôtures ou parties de clôtures constituées de murs pleins.
- Dispositions particulières :
  - des hauteurs supérieures à celles indiquées ci-dessus sont admises pour les piliers et portail de clôtures, dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel, ou pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité
  - les murs en pierre ou maçonneries existants peuvent être restaurés, reconstruits et le cas échéant prolongés à leur hauteur existante.

## ARTICLE AH12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

### 12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions à destination d'habitat :  
2 places par logement.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :  
1 place par chambre.
- Pour les constructions à destination de restaurant :  
1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restauration.
- Pour les constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories définies ci-avant, et pour les constructions à destination d'activité ne relevant pas des autres catégories d'activités (hors surfaces de réserves) :  
1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 12.2 Modalités d'application et de réalisation des stationnements

- Modalités d'application des obligations
  - Le stationnement des véhicules automobile, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
  - Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement est d'environ 12,5 m<sup>2</sup> (emplacement uniquement), et environ 25 m<sup>2</sup> y compris l'éventuel dégagement nécessaire.
  - En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
  - En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
  - La norme applicable aux constructions non prévues dans le règlement est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
  - Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
- Modalités de réalisation  
Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.

## ARTICLE AH13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

---

- Les Espaces Boisés Classés délimités au Document graphique du règlement sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Au moins 30% de la superficie totale du terrain doit être conservée ou aménagée en espaces verts.
- Les plantations formant haies en limites de terrain, doivent être issues de la palette d'essences locales indiquée en annexe 2 du présent règlement.
- L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit.

## CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE AP

### CARACTERE DU SECTEUR

La zone Ap englobe les terres de cultures agricoles et de prairies des vallons, qui présentent un intérêt paysager et/ou un intérêt hydraulique.

### ARTICLE AP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 suivant.

### ARTICLE AP2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole suivantes :

- les constructions nécessaires à l'entretien des prairies ou des animaux qui y sont rattachés, à condition de ne pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les abris non entièrement clos destinés à protéger des produits agricoles ou des animaux,
- les serres de production de type tunnel,
- les constructions et installations nécessaires à l'irrigation des terres.

#### 2.2 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou d'intérêt collectif, sont admises à condition :

- d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif de voirie, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications,
- de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### 2.3 Les travaux divers et les aménagements de sols sont admis à condition d'être nécessaires :

- soit à l'exploitation agricole, dont les aménagements nécessaires à l'irrigation des terres,
- soit aux équipements collectifs ou à des services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLES AP 3 A AP 5 :

Non réglementés

### ARTICLE AP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD132.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques

---

**ARTICLE Ap7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**


---

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives.

Toutefois, lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite haute des berges du cours d'eau concerné, sauf dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>.

---

**ARTICLES Ap 8 ET Ap 9 :**


---

Non réglementés

---

**ARTICLE Ap10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**


---

La hauteur maximale des constructions est de 5,5 mètres de hauteur totale.

Toutefois une hauteur supérieure est admise en cas d'exigence technique ou d'exploitation propre à la construction projetée.

Les conditions de mesures de la hauteur des constructions sont définies à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement.

---

**ARTICLE Ap11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**


---

- L'utilisation de tôles ondulées en toiture ou en façade est interdite.
- Les clôtures doivent être constituées de haies végétales ou de grillages sur poteaux bois.  
Toutefois les murs en pierre ou maçonnés existants peuvent être restaurés, reconstruits et le cas échéant prolongés selon leur hauteur et leur aspect existants.

---

**ARTICLE Ap12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**


---

Non réglementé

---

**ARTICLE Ap13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**


---

Les Espaces Boisés Classés délimités au Document graphique du règlement sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**TITRE 5**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET  
FORESTIÈRES**

## CHAPITRE IX – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N englobe les espaces naturels et forestiers protégés, qui présente un intérêt écologique, hydraulique et/ou paysager particulier, ainsi que les espaces d'aléa d'inondation lié à la Gupie.

### ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 suivant.

### ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

**2.1 Les constructions, installations, ouvrages et aménagement divers nécessaires au fonctionnement des réseaux de services publics ou d'intérêt collectif**, de voirie ou de cheminements piétons/cycles, d'eau et d'assainissement, de défense incendie, de distribution d'énergie, de télécommunications :

- à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
- à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**2.2 Les constructions et installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles**

**2.3 Les travaux et aménagements de sols nécessaires à l'exploitation agricole :**

- l'aménagement de chemins destinés à la desserte des terres agricoles, à condition d'être non bitumés ou cimentés,
- l'aménagement de retenues destinés à l'irrigation des terres agricoles, à condition de ne pas modifier l'écoulement des cours d'eau naturels et de ne pas porter un risque d'atteinte à la qualité de leur eaux,
- les travaux et aménagements destinés à l'exploitation courante et à la mise en valeur des terres.

### ARTICLES N3 A N5 :

Non réglementés

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

### ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLES N8 A N12 :**

---

Non réglementés

**ARTICLE N13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

Les Espaces Boisés Classés délimités au Document graphique du règlement sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## CHAPITRE X – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE NL

### CARACTERE DU SECTEUR

La zone NL, est un secteur de constructibilité limitée. Elle englobe le site du terrain de motocross et les terrains destinés à sa mise en valeur et au développement de ses activités.

### ARTICLE NL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'activité artisanale ou industrielle,
- les constructions à destination d'activité commerciale, de bureaux ou d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à destination d'habitat, à l'exception de celles prévues à l'article 2,

#### 1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- l'installation d'habitats mobiles permanents et le stationnement isolé de caravanes,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

### ARTICLE NL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1 Les constructions à destination d'activité commerciale, de bureaux ou d'entrepôt** sont admises à condition d'être nécessaires au fonctionnement ou au développement des activités de sports et loisirs motorisés exercées sur le site.

#### 2.2 Les constructions à destination d'habitat sont admises à condition :

- de constituer soit une extension d'une construction à usage d'habitat existante à la date d'approbation du PLU, ou bien une annexe de cette habitation,
- que la surface de plancher totale à destination d'habitat dans la zone NL soit inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.

#### 2.3 Les travaux, installations et aménagements sont admis à condition d'être nécessaires :

- soit à l'aménagement et au fonctionnement de terrains de sports ou loisirs motorisés, y compris les locaux techniques liés à leur activité,
- soit au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général de voirie, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications,

### **ARTICLE Nl3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles**

Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet. Elles doivent notamment permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

#### **3.2 Conditions d'accès :**

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

### **ARTICLE Nl4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

#### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

- Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être alimentée en eau par raccordement à un réseau public d'adduction d'eau potable, respectant la réglementation en vigueur en termes de pression et de qualité.
- Les extensions et branchements au réseau public d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.2 Desserte par le réseau public d'électricité**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou une utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

#### **4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées**

En l'absence de desserte par un réseau collectif, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

#### **4.4 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales**

- Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales, (soit par rejet extérieur, soit par infiltration) adaptés à la nature et à la configuration du sol, ainsi qu'à la nature et aux caractéristiques des aménagements et constructions projetés. En particulier :
  - ces dispositifs doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins,
  - la qualité des eaux pluviales évacuées doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) pourra être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales,
  - aucune eau pluviale issue des terrains ou des constructions ne pourra être directement rejetée dans le ruisseau du Rieutard.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Dans la zone délimitée au PPR de mouvements différentiels de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux, les aménageurs doivent mettre en œuvre les prescriptions définies par le règlement du PPR, rappelé en annexe du PLU.

---

#### **ARTICLE N15 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

---

#### **ARTICLE N16 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

##### **6.1 Disposition générale**

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

##### **6.2 Dispositions particulières**

Une implantation différente de la disposition générale prévue à l'alinéa 6.1 ci-dessus est admise dans les cas suivants :

- Lorsqu'une construction voisine existante, sur le terrain même de l'opération ou sur un terrain limitrophe, est implantée avec un recul moindre ou à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique. Dans ce cas, l'implantation de la construction projetée pourra s'harmoniser avec celle de la construction existante.
- Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, l'implantation projetée pourra être adaptée selon les besoins de fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif, à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE NL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite haute des berges du cours d'eau concerné, sauf dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>.
- Lorsque la limite séparative correspond à une limite du secteur NL avec une autre zone délimitée sur le Document graphique de règlement, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite séparative concernée.
- Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives.

## **ARTICLE NL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE NL9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 5 % de la superficie totale du secteur NL tel que délimité sur le Document graphique de règlement.

## **ARTICLE NL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1 Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est de 6 mètres.

Les conditions de mesures de la hauteur des constructions sont définies à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement.

### **10.2 Dispositions particulières**

Le dépassement de la hauteur maximale fixée à l'alinéa 10.1 ci-dessus est admis en cas d'extension de constructions existantes dépassant déjà cette hauteur, sans toutefois dépasser la hauteur existante.

## **ARTICLE NL11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1 Principes généraux**

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur dimension, le traitement de leurs parties extérieures et de leurs abords, doit être adapté au caractère des paysages environnants.

### **11.2 Aspect des façades**

- Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, ...), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, ...)

– Couleurs des façades et menuiseries vues depuis les voies et emprises publiques :

- Les enduits et peintures de façades devront être de teinte naturelle claire, de tons pierre, blanc, blanc cassé, beige ou gris, éventuellement avec des nuances ocres (cf. palette chromatique indicative issue des cahiers du CAUE47, en annexe du présent règlement),
- Les menuiseries extérieures seront soit d'aspect bois naturel, soit peintes selon un nuancier de couleurs blanc, beige, taupe, bleu, bordeaux-lie de vie, orangé ou gris (cf. palette chromatique indicative issue des cahiers du CAUE47, en annexe du présent règlement).

### 11.3 Aspect des toitures

- Les toitures couvertes en tuiles doivent présenter une pente comprise entre 30° et 40°, sauf
  - en cas de réalisation d'une toiture couverte de tuiles plates ; dans ce cas une pente plus accentuée (aux environs de 45°) est admise,
  - en cas de réfection d'une toiture présentant une autre pente.
- Les autres types de toitures peuvent présenter une volumétrie et des matériaux différents de ceux indiqués au paragraphe précédent, à condition de ne pas nuire à la qualité du paysage environnant.

Dans ce cadre, sont notamment admis :

- les toitures terrasses, à pente faible ou nulle, à condition qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf si leur aspect extérieur est de qualité suffisante pour rester apparent,
- les pentes permettant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques),
- les débords de toits accentués jouant un rôle de protection contre les rayonnements du soleil,
- les toitures végétalisées ...

### 11.4 Aspect des clôtures

- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
  - si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
  - si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent,
- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures doivent respecter les hauteurs maximales suivantes :
  - 1,80 mètre pour les haies végétales situées en limite de voie ou d'emprise publique,
  - 1,60 mètre pour les clôtures constituées d'autres éléments ou matériaux et situées en limite de voie ou d'emprise publique, avec un maximum de 1 mètre pour les clôtures ou parties de clôtures constituées de murs pleins,
  - 1,80 mètres pour les clôtures situées en limites séparatives, avec un maximum de 1 mètre pour les clôtures ou parties de clôtures constituées de murs pleins.
- Dispositions particulières :
  - des hauteurs supérieures à celles indiquées ci-dessus sont admises pour les piliers et portail de clôtures, dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel, ou pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité.
  - les murs en pierre ou maçonnés existants peuvent être restaurés, reconstruits et le cas échéant prolongés à leur hauteur existante.

## ARTICLE NL12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

### 12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions à destination d'habitat :  
2 places par logement.
- Pour les constructions à destination d'activités :  
1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les établissements destinés à recevoir du public : le nombre de places nécessaires sera examiné au cas par cas en fonction de la capacité d'accueil des constructions et de la fréquentation estimée.

### 12.2 Modalités d'application et de réalisation des stationnements

- Modalités d'application des obligations
  - Le stationnement des véhicules automobile, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
  - Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement est d'environ 12,5 m<sup>2</sup> (emplacement uniquement), et environ 25 m<sup>2</sup> y compris l'éventuel dégagement nécessaire.
  - En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
  - En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
  - La norme applicable aux constructions non prévues dans le règlement est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
  - Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
- Modalités de réalisation  
Les places de stationnement exigées seront réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

## ARTICLE NL13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

---

- Les Espaces Boisés Classés délimités au Document graphique du règlement sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les plantations formant haies en limites des terrains bâtis, doivent être issues de la palette d'essences locales indiquée en annexe 2 du présent règlement.
- Le caractère naturel des sols et de la végétation sur les espaces compris entre le chemin d'accès actuel au circuit de motocross (depuis la VC501) et le ruisseau du Rieutard doit être préservé.

## **ANNEXES DU REGLEMENT**

## Annexe 1: Palettes chromatiques pour les enduits et peintures de façades et pour les menuiseries extérieures de bâtiments (source : CAUE 47)

Les références des échantillons présentés ci-après proviennent du nuancier RAL Design System. En communiquant ces définitions RAL à votre fournisseur de peinture, il pourra reproduire les couleurs à l'identique.

Toutefois, dans le cadre des dispositions des articles 11 du Règlement, le respect à l'identique de ces définitions RAL n'est pas obligatoire. D'autres références pourront être utilisées, dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après.

### Palettes issues de la typologie de la "maison marmandaise"

#### Palette des couleurs dominantes

Cette palette restitue les couleurs des façades (pierres et enduits). Ces couleurs occupent les plus grandes surfaces de la construction.

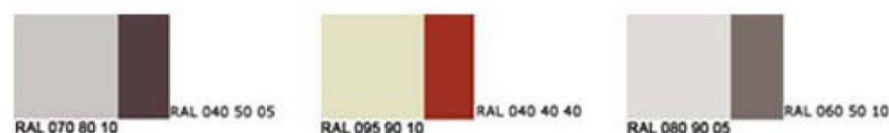


#### Palette des couleurs secondaires

Cette palette référence les couleurs des éléments de menuiserie et de ferronnerie. Ces couleurs se rapportent à de petites surfaces.



#### Combinaisons (proposées à titre indicatif, non obligatoires)



## Palettes issues de la typologie de la "maison girondine"

### Palette des couleurs dominantes

Cette palette restitue les couleurs des façades (pierres et enduits). Ces couleurs occupent les plus grandes surfaces de la construction.

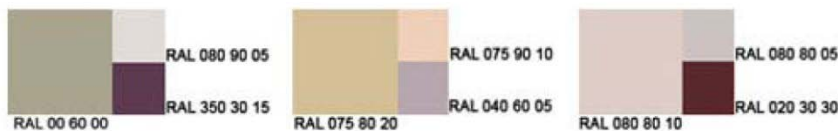


### Palette des couleurs secondaires

Cette palette référence les couleurs des éléments de menuiserie et de ferronnerie. Ces couleurs se rapportent à de petites surfaces.



### Combinaisons (proposées à titre indicatif, non obligatoires)



## Palettes issues de la typologie de la "maison périgourdine"

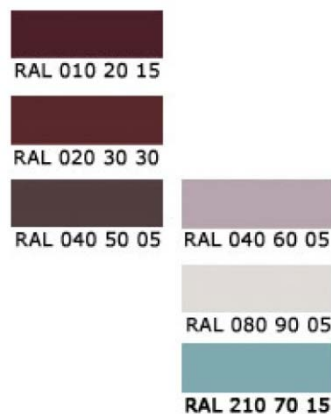
### Palette des couleurs dominantes

Cette palette restitue les couleurs des façades (pierres et enduits). Ces couleurs occupent les plus grandes surfaces de la construction.

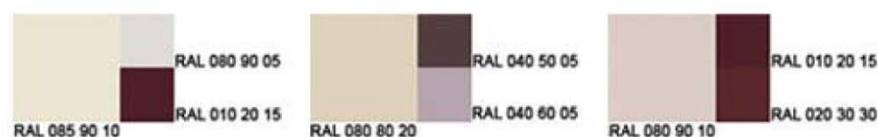


### Palette des couleurs secondaires

Cette palette référence les couleurs des éléments de menuiserie et de ferronnerie. Ces couleurs se rapportent à de petites surfaces.



### Combinaisons (proposées à titre indicatif, non obligatoires)



**Annexe 2:**  
**Palette végétale d'essences locales pour l'application des articles 13**  
*(source : plaquette "Plantez votre paysage" VGA Agglomération)*

## Arbres

- Alisier torminal
- Aulne glutineux
- Bouleau verruqueux et  
Bouleau pubescent
- Cerisier à grappes et  
Cerisier de Sainte Lucie
- Charme
- Châtaignier
- Chêne liege
- Chêne pédonculé
- Chêne pubescent
- Chêne sessile
- Chêne tauzin
- Chêne vert
- Cormier
- Erable champêtre
- Erable sycomore et  
Erable plane
- Frêne commun
- Frêne oxyphylle
- Merisier
- Noyer
- Orme champêtre
- Pin maritime
- Platane
- Saule blanc
- Tilleul à grandes et  
à petites feuilles
- Tremble



## Arbustes

- Ajonc d'Europe
- Androsème
- Arbousier
- Aubépine épineuse et  
monogyne
- Bourdaie
- Bruyère à balais
- Buis
- Camérsier à balais
- Cornouiller sanguin
- Eglantiers
- Epine vinette
- Erable de Montpellier
- Figuier
- Fusain d'Europe
- Genêt à balais
- Genêt d'Espagne
- Genévrier commun
- Houx
- Laurier tin
- Néflier
- Nerprum alaterne et  
purgatif
- Noisetier
- Piment royal
- Poirier sauvage et en  
cœur
- Pommier sauvage
- Prunellier
- Saule marsault
- Saule roux
- Sureau noir
- Troène
- Viorne lantane
- Viorne obier

## Plantes basses

- Bruyère à quatre angles
- Bruyère cendrée
- Bruyère vagabonde
- Callune
- Chèvrefeuille des bois
- Ciste à feuilles de  
sauge
- Clématite vigne  
blanche
- Daphné camélée
- Fragon
- Petits genêts
- Halimium faux alyssum
- Laurier des bois
- Ronce

## Recommandations sur les méthodes et conditions de plantations :

# Où planter les espèces ?



sol sableux, acide

**Sol acide (sableux ou siliceux) :** le Pin maritime, le Chêne pédonculé, le Chêne liège, le Chêne tauzin, le Bouleau pubescent (sol humide), l'Aubépine monogyne, l'Alisier torminal, l'Ajonc d'Europe, le Daphné camélé, les Bruyères et la Callune.



sol argilo-limoneux profond

**Sol profond argilo-limoneux :** le Charme, le Chêne pédonculé, l'Erable champêtre, le Merisier, les rosiers sauvages, les aubépines, le Cornouiller sanguin, le Noisetier, le Sureau noir, le Prunellier, les pommiers et poiriers sauvages, la Clématite vigne blanche et le Fragon.



Ripisylve

**Bord de cours d'eau ou ripisylve :** les frênes, l'Aulne glutineux, les saules, l'Orme champêtre, le Merisier, le Cerisier à grappes, le Pommier sauvage, l'Aubépine monogyne et le Sureau noir.



Sol calcaire

**Sol calcaire :** le Chêne pubescent, l'Erable champêtre, l'Erable de Montpellier (zone thermophile), le Troène, le Camérisier à balais, la Viorne lantane, le Laurier tin et le Buis.

**Haies arbustives délimitant les parcelles d'habitation :** choisir des espèces arbustives afin de limiter la hauteur de la haie et les contraintes de tailles, favoriser les essences sempervirentes au nord et à l'ouest pour créer un abri naturel en hiver. Choisir des plantes à fruits (baies ou drupes) pour les oiseaux, et de belles floraisons colorées et parfumées pour le plaisir. Voici une petite sélection sachant qu'il faudra prendre en compte les spécificités de votre sol : les rosiers sauvages, les aubépines, le Cornouiller sanguin, le Noisetier, le Sureau noir, le Prunellier, les pommiers et poiriers sauvages, l'Alisier torminal, la Viorne lantane, la Viorne obier, le Laurier tin, le Buis, le Troène ou le Fusain.



## CONSEILS DE PLANTATION ET D'ENTRETIEN :

Le succès d'une plantation vient essentiellement du choix initial des essences.

Plusieurs critères sont à prendre en compte : l'exposition (ensoleillement, vent.), les caractéristiques du sol (sol profond, caillouteux, argileux, acide ou basique, sec ou gorgé d'eau...), ainsi que l'espace disponible et la hauteur de végétation souhaitée. Une fois tous ces paramètres connus, le choix cohérent d'espèces permettra le succès de la plantation, en limitant les interventions (taille, arrosage, apport d'engrais...), même si un soin particulier est requis les premières années.

La période la plus favorable pour transplanter est l'automne, « à la Sainte Catherine, tout prend racine », pour les plus patients, le semis permet d'obtenir des végétaux forts et robustes, bien adaptés.

Pour la plantation de haies, pensez à alterner un arbre pour deux arbustes.

