

**HAUTE-GARONNE**

**Boulogne / Gesse**

**PLU**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Maîtrise d'œuvre**

Cabinet d'urbanisme

**AMENA**

3, rue d'Apollo  
31240 – L' UNION  
05-61-99-82-08

**Révision n° 1**

**Arrêté le :**

**Approuvé le :**

**Exécutoire le :**

**VISA**

**Date**

**Le Maire**

**Règlement – Pièce écrite**

**4.1**

# SOMMAIRE

<b>ZONE U et secteurs Ua, Ub, Uc, UI</b>	<b>P. 3</b>
<b>ZONE UF et secteur UFa</b>	<b>P. 9</b>
<b>ZONE AU</b>	<b>P.13</b>
<b>ZONE AU0</b>	<b>P.17</b>
<b>ZONE A</b>	<b>P.18</b>
<b>ZONE N</b>	<b>P.23</b>
<b>Annexe</b>	<b>P.27</b>

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U



### CARACTERE DE LA ZONE

La zone U comprend l'ensemble du tissu urbain suffisamment viabilisé pour être immédiatement constructible. Elle est principalement dédiée à l'habitat. Elle comprend 4 secteurs :

**Ua** : secteur correspondant au noyau historique (la bastide et ses extensions anciennes, constitué essentiellement de bâtis vernaculaires (*représentatifs de l'architecture traditionnelle locale*)). Les bâtiments sont généralement implantés en ordre continu et à l'alignement des voies. Dans cette zone quasiment comblée, le tissu existant est pérennisé.

**Ub** : secteur correspondant aux zones d'urbanisation récentes, équipées et présentant encore de bonnes potentialités foncières. Il s'agit d'un tissu urbain de type pavillonnaire essentiellement dédié à l'habitat, où les bâtiments sont généralement implantés en ordre discontinu, en recul du domaine public, parfois construits sur les limites séparatives.

**Uc** : secteur correspondant aux zones d'urbanisation dans les espaces naturels de la commune. On distingue 4 quartiers : Betpouey, Cabarre-Peyrollis La Hilette de Haout et Mahourat.

**Uj** : secteur correspondant au lac du Tardan et aux équipements de loisir / tourisme qui l'entourent.

### RAPPEL

*Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;*

### ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1. Dans les secteurs Ua, Ub et Uc

- Les constructions à destination industrielle et leurs annexes
- Les constructions à destination agricoles et forestières et leurs annexes
- Les carrières
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les parcs résidentiels de loisir
- Les terrains de camping
- Les terrains de caravanage

#### 2. Dans le secteur Uj

- Les constructions à destination industrielle et leurs annexes
- Les constructions à destination d'artisanat et leurs annexes
- Les constructions à destination d'entrepôts et leurs annexes
- Les constructions à destination agricoles et forestières et leurs annexes
- Les carrières
- Les parcs d'attraction
- Le stationnement des caravanes isolées

## **ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les constructions à usage d'activité sont autorisées sous réserve que leur fonctionnement soit compatible avec le voisinage de l'habitat ou avec les activités de loisirs du secteur UI ;
- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie de la commune et d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ou avec les activités de loisirs du secteur UI ;
- Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous réserve d'être liées à une activité existante sur la même unité foncière ;
- La reconstruction suite à un sinistre est autorisée si la destruction ne découle pas d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, et si la construction détruite avait été édifiée légalement ;
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public sont autorisées sous réserve que leur fonctionnement soit compatible avec le voisinage de l'habitat ou avec les activités de loisirs du secteur UI ;
- Les exhaussements et affouillements de sol ne sont autorisés que dans la mesure où ils n'ont pas pour conséquence une modification de la topographie nuisible à la perception du site naturel et du paysage.
- **Dans le secteur UI**, toutes les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées qu'en liaison directe avec une activité de loisir ou de tourisme ;

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

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- Secteur Ub : tout nouvel accès individuel est interdit sur la RD 635 ;
- Secteur Uc : tout nouvel accès individuel est interdit sur la RD 41 ;

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

### **1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

## **2 - Assainissement**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut, toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur. Celui-ci devra être conçu pour être court-circuitable et raccordable au réseau public d'assainissement dès qu'il sera réalisé. Par ailleurs les installations individuelles devront être conformes aux préconisations de la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome (CASAA).
- Un dispositif d'assainissement autonome différent de ceux préconisés par la CASAA pourra éventuellement être toléré. Dans ce cas, le pétitionnaire du permis de construire devra proposer et prouver que le système d'assainissement autonome envisagé ne pose aucun problème au regard de l'hygiène et de la salubrité publique ;

## **3 - Eaux pluviales**

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque celui-ci existe. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain;

## **4 - Réseaux divers :**

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électrique et téléphonique doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade...), y compris dans les lotissements et groupes d'habitations.

## **ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**1 - Secteurs Ub et Uc :** en cas de réalisation d'un assainissement autonome, la taille des terrains devra être d'au moins 1000m<sup>2</sup> en cas d'assainissement autonome par tranchées filtrantes et d'au moins 2000m<sup>2</sup> en cas d'assainissement autonome avec rejet dans le milieu superficiel. En cas d'assainissement autonome regroupé, ces superficies pourront être réduites en accord avec les services compétents ;

2 - Secteur Ub : en cas de réalisation d'un assainissement autonome avec rejet dans le milieu superficiel mais raccordable à terme au réseau public d'assainissement, la taille minimale des terrains est ramenée à 1.500 m<sup>2</sup> ;

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

### **1. Dans le secteur Ua :**

Toute construction ou installation doit être implantée à l'alignement des voies;

**2. Dans le secteur Ub :** toute construction ou installation peut s'implanter soit l'alignement des voies, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m ;

### **3. Dans le secteur Uc :**

Toute construction ou installation doit être implantée à 35m minimum par rapport à l'axe des RD 635 et 632 ;

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 m par rapport à l'axe des autres voies ;

## **4. Dans le secteur UI :**

- Toute construction ou installation doit être implantée à 25m minimum par rapport à l'axe de la RD 9 ;
- L'implantation des constructions n'est pas réglementée par rapport aux autres voies.

## **5. Une implantation différente peut être admise :**

- Pour combler ou compléter un alignement existant ;
- En bordure des voies internes des lotissements ou de groupes d'habitations ;
- Lorsque la construction projetée s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble de parcelles représentant la totalité d'un alignement sur rue ;
- Pour les aménagements et extensions de constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction à l'alignement ;
- Pour préserver une perspective visuelle;

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## **ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Dans les secteurs Ua et Ub :**

- La hauteur des constructions sera déterminée par les hauteurs de bâtiments adjacents en respectant la silhouette des faîtages et la continuité du bâti existant. La construction ne peut excéder 2 étages sur rez-de-chaussée avec combles aménageables.
- La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif.

### **2. Dans le secteur Uc :**

*Rappel : La hauteur d'une construction est mesurée au sommet du bâtiment. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.*

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 9 m ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- Les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif (maison de retraite, équipements de sport et loisir) ne peuvent excéder 12 m à l'égout du toit. Les ouvrages publics ne sont pas assujettis à cette règle.

**3. Dans le secteur UI,** la hauteur des constructions sera réglementée en fonction de la nature du projet, de son environnement et de son insertion dans le paysage ;

## **4. Dans tous les secteurs**

- Dans le cas d'une extension de bâtiment ayant une hauteur supérieure, la même hauteur que l'existant pourra être conservée dans la mesure où elle ne conduit pas à masquer les échappées visuelles existantes sur les monuments ;
- Les surélévations éventuelles ne doivent pas conduire à masquer les échappées visuelles existantes sur les monuments ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée sont admises sans pouvoir excéder la hauteur existante.

## **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- La couleur des parements ou des enduits devra rester en harmonie avec celle des constructions traditionnelles de la commune ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine (conservation des modénatures), les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Le matériau utilisé pour la toiture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. La pente de la toiture devra être comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - o Aux constructions d'une taille inférieure à 12m<sup>2</sup> (vérandas, abris de jardin...);
  - o Aux constructions d'architecture contemporaine sous réserve de rester compatible avec le milieu et les paysages environnants ;
- Les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente du toit ;
- Les extensions et annexes devront en outre être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,9 m ;
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir en annexe) ;
- Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et illustrant son insertion dans le site.

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

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

## **ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

**1. Secteurs Ua** : non réglementé

## **2. Secteur Ub :**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale par 50 m<sup>2</sup> de terrain ;
- En cas de lotissements ou de groupements d'habitations réalisés sur un terrain d'au moins 1 ha, 10 % minimum de la surface de l'opération doivent être traités en un seul espace collectif planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeu;

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

**1. Secteur Uc** : le COS est fixé à 0,10 ;

**2. Reste de la zone** : non réglementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF



### CARACTERE DE LA ZONE

**La zone UF comprend l'ensemble des terrains dédiés aux activités (hors activités agricoles). La zone comprend un secteur UFa où les constructions à usage industriel sont interdites.**

#### RAPPEL

*Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;*

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

#### **1. Dans la zone UF**

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UF2 ;
- Les constructions à destination agricoles et forestières et leurs annexes
- Les carrières
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les parcs résidentiels de loisir
- Les terrains de camping
- Les terrains de caravanage

#### **2. Dans le secteur UFa, sont en outre interdites :**

- Les constructions à destination industrielles et leurs annexes

### **ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les constructions à usage d'habitat ne sont autorisées qu'à destination de logements de fonction et sous réserve qu'ils soient réalisés simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels ils sont liés ;
- Le logement lié à l'activité devra faire partie intégrante du bâtiment à vocation d'activité.
- Dans les secteurs non raccordés au réseau public d'assainissement, les constructions à usage d'activités sont autorisées sous réserve qu'elles produisent des effluents compatibles en quantité et qualité avec un traitement par une filière d'assainissement autonome ;
- La reconstruction suite à un sinistre est autorisée si la destruction ne découle pas d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, et si la construction détruite avait été édifiée légalement ;
- Les exhaussements et affouillements de sol ainsi que les centrales ou champs de panneaux photovoltaïques implantés au sol sont autorisés dans la mesure où ils n'ont

pas pour conséquence une modification de la topographie nuisible à la perception du site naturel et du paysage.

- **Dans le secteur UFa**, les constructions à usage d'activité y compris les installations classées sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- **Dans le secteur UFa**, les constructions à usage d'entrepôt ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité pré-existante dans l'unité foncière ;

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

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- Tout nouvel accès individuel est interdit sur la RD 632 ;

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

### **1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2 - Assainissement**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut, toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur. Celui-ci devra être conçu pour être court-circuitable et raccordable au réseau public d'assainissement dès qu'il sera réalisé. Par ailleurs les installations individuelles devront être conformes aux préconisations de la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome (CASA).
- Un dispositif d'assainissement autonome différent de ceux préconisés par la CASA pourra éventuellement être toléré. Dans ce cas, le pétitionnaire du permis de construire devra proposer et prouver que le système d'assainissement autonome envisagé ne pose aucun problème au regard de l'hygiène et de la salubrité publique ;

### **3 – Eaux pluviales**

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque celui-ci existe. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain;

## **4 - Réseaux divers :**

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électrique et téléphonique doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade...).

## **ARTICLE UF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- En cas de réalisation d'un assainissement autonome, la taille des terrains devra être d'au moins d'au moins 2000m<sup>2</sup>. En cas d'assainissement autonome regroupé, ces superficies pourront être réduite en accord avec les services compétents ;
- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions et changements de destination sous réserve qu'il n'y a pas création de volumes d'eaux usées supplémentaires ;

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

### **1- Cas général :**

- Hors agglomération, toute construction ou installation doit être implantée à 25m minimum par rapport à l'axe des RD 635 et 632;
- En agglomération, toute construction doit s'implanter avec un recul minimum de 6 m par rapport aux voies et emprises publiques.

### **2- Une implantation différente peut être admise ou imposée :**

- Pour combler ou compléter un alignement existant ;
- Pour les aménagements et extensions de constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- Pour préserver une perspective visuelle;

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## **ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**1. Dans la zone UF**, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée ;

**2. Dans le secteur UFa**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faitage.

## **ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.
- **Dans le secteur UFa**, les façades sur rue devront être soignées. Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur-bahut de 90 cm maximum, surmonté ou non d'un grillage

ou doublés d'une haie végétale. Les dépôts de matériaux qui ne sont pas destinés à l'exposition pour la vente sont interdits entre la façade du bâtiment et la voie principale. L'axe de faîtage principal du bâtiment doit être parallèle à la voie principale.

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

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

### **ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale par 50 m<sup>2</sup> de terrain ;

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

Non réglementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU



### **CARACTERE DE LA ZONE**

**Zone destinée principalement à l'habitat destinée à être urbanisés sous forme d'opérations d'ensemble en compatibilité avec les schémas d'aménagement inclus dans le PLU.**

#### **RAPPEL**

*Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;*

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

- Les constructions agricole ou forestière ;
- Les carrières ou gravières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage
- Les garages collectifs de caravanes ;

### **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- La reconstruction suite à un sinistre est autorisée si la destruction ne découle pas d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, et si la construction détruite avait été édifiée légalement ;
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés ;
- Les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'ensemble concernant des unités foncières de 1 ha minimum et sous réserve de respecter les principes de desserte et de raccordement définis dans les schémas d'aménagement de principe (voir pièce 3) ;
- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie de la commune et compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions à usage d'activités sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité existante sur la même unité foncière ;

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

#### **Accès :**

- Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.
- La largeur des accès sera au minimum de 3,50 m.

- Les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Voirie :**

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou de l'opération envisagée, et notamment les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Pour des raisons de sécurité routières, des angles spécifiques pourront être imposés lorsqu'une voie nouvelle se raccorde à une voie existante.
- Elles doivent être constituées d'une chaussée de 5,50 m minimum et bordées des 2 côtés par un trottoir de 1,50 m minimum.
- En cas de voie en impasse, il sera exigé qu'elles soient conçues pour permettre le désenclavement ultérieur d'autres parcelles.

### **Cheminements piétons et cyclables :**

Des cheminements pourront être imposés pour assurer la perméabilité du tissu urbain.

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

### **Eau potable :**

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

### **Assainissement :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque celui-ci existe. A défaut, il sera réalisé pour chaque secteur AU, un seul système d'assainissement autonome regroupé par opération d'ensemble ; cet équipement devra être conçu de manière à être « court-circuitable », c'est à dire raccordable simplement et gravitairement au réseau public quand celui-ci sera amené au droit du secteur.

### **Eaux pluviales :**

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque celui-ci existe. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Réseaux divers :**

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électrique et téléphonique doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade...), y compris dans les lotissements et groupes d'habitations.

## **ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, la taille minimale de la parcelle raccordée à un système d'assainissement non-collectif regroupé sera de 1.000 m<sup>2</sup>.

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

### **1- Cas général :**

- Hors agglomération, toute construction ou installation doit être implantée à 35m minimum par rapport à l'axe de la RD 635 ;
- En agglomération, toute construction ou installation doit être implantée à 6 m minimum des voies et emprises publiques.

**2- Une implantation différente peut être admise** en bordure des voies internes de lotissements ou de groupes d'habitations ;

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel : La hauteur d'une construction est mesurée au sommet du bâtiment. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.*

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 9 m ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des annexes séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 m au faîtage ;

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- La couleur des parements ou des enduits devra rester en harmonie avec celle des constructions traditionnelles de la commune ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine (conservation des modénatures), les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Le matériau utilisé pour la toiture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. La pente de la toiture

devra être comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions d'une taille inférieure à 12m<sup>2</sup> (vérandas, abris de jardin...);
- Aux constructions d'architecture contemporaine sous réserve de rester compatible avec le milieu et les paysages environnants ;
- Les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente du toit ;
- Les extensions et annexes devront en outre être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,9 m ;
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir en annexe) ;
- Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et illustrant son insertion dans le site.

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

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

### **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

- Les plantations existantes en limite de l'opération doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en variété végétale et densité.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige d'essence locale pour 2 places de stationnement.

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

Le C.O.S. est fixé à 0,20

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0</b>
---



## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AU0 comprend l'ensemble des terrains gelés pour une urbanisation future à destination d'habitat sous forme organisée. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la révision du PLU.

### **ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les utilisations et occupations du sol à l'exception des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE AU0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation doit être implantée à 6 m minimum des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE AU0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A



### CARACTERE DE LA ZONE

**Zone faisant l'objet d'une protection stricte en raison de la valeur agricole des terres. La zone comprend un secteur Ah où les évolutions des constructions existantes sont autorisées, Les secteurs tramés correspondent aux zones inondables où des prescriptions particulières pourront être imposées aux constructions.**

#### RAPPEL

*Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;*

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

**Toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites à l'exception :**

- Des exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières ;
- Des constructions, installations, extensions et annexes nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, et notamment les logements des personnes liées de manière pérenne aux exploitations agricoles ;
- Des activités agro-touristiques utiles au maintien économique des activités agricoles ;
- Les édifices techniques liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ou collectif.
- **Dans le secteur Ah**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ;
- **Dans les secteurs tramés correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation** (cartographie informative des zones inondables de la DREAL), et en l'absence d'étude hydraulique, toute construction neuve est interdite ;

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, les installations classées, les extensions/aménagements des constructions existantes, les changements de destination ne sont autorisés que s'ils ont pour objectif le maintien ou le développement des activités agricoles ;
- Les logements des exploitants agricoles sont autorisés sous réserve qu'ils soient réalisés simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'exploitation auxquels ils sont liés et à moins de 100 m de ceux-ci, sauf contrainte topographique ;
- La reconstruction suite à un sinistre est autorisée si la destruction ne découle pas d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, et si la construction détruite avait été édifiée légalement ;

- Les exhaussements et affouillements de sol ne sont autorisés que dans la mesure où ils n'ont pas pour conséquence une modification de la topographie nuisible à la perception du site naturel et du paysage ;
- Toute construction devra être implantée à 5 m minimum de part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères. En outre, il ne sera admis aucun obstacle fixe à l'intérieur de cette marge de recul et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien ;

## **Dans le secteur Ah :**

- Les extensions et la création d'annexes aux constructions existantes sont autorisées sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et de rester compatibles avec le milieu environnant ;
- Les changements de destination sont autorisés sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone et avec le milieu environnant ;

**Dans les secteurs tramés correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation** (cartographie informative des zones inondables de la DIREN), et en l'absence d'étude hydraulique, les constructions autorisées devront respecter les règles suivantes :

- *Zone d'aléa moyen à fort* : les extensions/aménagements des constructions existantes ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC). Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ;
- *Zone d'aléa faible* : les bâtiments liés à l'exploitation agricole sont admis à l'exclusion des logements et des bâtiments d'élevage. Les extensions et aménagements des constructions existantes ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) ou à 1 m au-dessus du terrain naturel. Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ;

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

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les

constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

- Tout nouvel accès individuel est interdit sur la RD 635 ;

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

### **1 - Eau**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe par une conduite de caractéristiques suffisantes. A défaut de réseau public, les constructions doivent être desservies par une installation individuelle dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Le caractère potable de l'eau devra être reconnu et la pérennité de sa qualité assurée ;

### **2 - Assainissement**

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque celui-ci existe. A défaut, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la taille, la pente et la nature hydrogéologique du terrain est obligatoire ;
- L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à une autorisation de déversement et à un pré-traitement ;
- L'évacuation directe des eaux et matières usées à épurer est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### **3 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

### **4 - Réseaux divers :**

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électrique et téléphonique doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade...).

## **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La taille des terrains devra être suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome.

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

### **1 - L'implantation des constructions** devra se faire :

- A une distance minimum de 75 m par rapport à l'axe de la RD 632. Ce recul ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Pour les bâtiments d'exploitation agricole ce recul est ramené à 25m ;
- Toute construction ou installation doit être implantée à 25m minimum par rapport à l'axe de la RD 635 ;
- Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 6 m par rapport aux autres voies et emprises publiques.

**2 - Toutefois, une implantation différente** que celles prévues au paragraphe ci-dessus peut être admise pour :

- L'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ;
- Compléter un alignement existant

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

**1- Les constructions doivent être implantées** en ordre discontinu (disjointes des limites séparatives). Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;

**2 - Les installations classées** doivent être implantées à une distance minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives ;

**3- Toutefois des implantations différentes peuvent être** admises lorsque la construction envisagée jouxte une construction existante de hauteur équivalente ainsi que pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

*Rappel : La hauteur d'une construction est mesurée au sommet du bâtiment. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.*

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 9 m ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des constructions techniques agricoles n'est pas réglementée ;

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

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- La couleur des parements ou des enduits devra rester en harmonie avec celle des constructions traditionnelles de la commune ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine (conservation des modénatures), les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Le matériau utilisé pour la toiture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. La pente de la toiture devra être comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions d'une taille inférieure à 12m<sup>2</sup> (vérandas, abris de jardin...);
- Aux constructions d'architecture contemporaine sous réserve de rester compatible avec le milieu et les paysages environnants ;
- Les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente du toit ;
- Les extensions et annexes devront en outre être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,9 m ;
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir en annexe) ;
- Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et illustrant son insertion dans le site.

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

Non réglementé

### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera maintenue ou remplacée à l'identique, en quantité et variété ;

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

Non réglementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N



### CARACTERE DE LA ZONE

**Zone faisant l'objet d'une protection en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espace naturel ou de l'existence de risques naturels. Elle englobe également toutes les habitations et constructions existantes disséminées dans l'espace agricole.**

#### RAPPEL

*Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;*

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

Sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article N2.

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dans la mesure où ils n'ont pas pour conséquence une modification de la topographie nuisible à la perception du site naturel et du paysage ;
- Toute construction devra être implantée à 5 m minimum de part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères. En outre, il ne sera admis aucun obstacle fixe à l'intérieur de cette marge de recul et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien ;
- Dans le secteur Npv, les centrales ou champs de panneaux photovoltaïques implantés au sol sont autorisés dans la mesure où ils n'ont pas pour conséquence une modification de la topographie nuisible à la perception du site naturel et du paysage.
- **Dans les secteurs tramés correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation** (cartographie informative des zones inondables de la DIREN), et en l'absence d'étude hydraulique, les constructions autorisées devront respecter les règles suivantes :
  - *Zone d'aléa moyen à fort* : les extensions/aménagements des constructions existantes ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC). Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ;
  - *Zone d'aléa faible* : les extensions et aménagements des constructions existantes ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension)

de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) ou à 1 m au-dessus du terrain naturel. Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ;

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

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagées et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- Tout nouvel accès individuel est interdit sur la RD 635 ;

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

### **1 - Eau**

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes ;

### **2 - Assainissement**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque celui-ci existe. A défaut, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la taille, la pente et la nature hydrogéologique du terrain est obligatoire ;

### **3 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

### **4 - Réseaux divers :**

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électrique et téléphonique doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade...).

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La taille des terrains devra être suffisante pour permettre la réalisation du système d'assainissement autonome dans les meilleures conditions possibles.

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

### **1 - L'implantation des constructions** devra se faire :

- A une distance minimum de 75 m par rapport à l'axe de la RD 632. Ce recul ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Pour les bâtiments d'exploitation agricole ce recul est ramené à 25m ;

- Toute construction ou installation doit être implantée à 25m minimum par rapport à l'axe de la RD 635;
- Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 6 m par rapport aux autres voies et emprises publiques.

**2 - Toutefois, une implantation différente** que celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être admise pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;

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

**1- Les constructions doivent être implantées** en ordre discontinu (disjointes des limites séparatives). Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;

**2- Toutefois des implantations différentes peuvent être** admises lorsque la construction envisagée jouxte une construction existante de hauteur équivalente ainsi que pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

*Rappel : La hauteur d'une construction est mesurée au sommet du bâtiment. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.*

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 9 m ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;

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

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- La couleur des parements ou des enduits devra rester en harmonie avec celle des constructions traditionnelles de la commune ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine (conservation des modénatures), les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Le matériau utilisé pour la toiture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. La pente de la toiture devra être comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions d'une taille inférieure à 12m<sup>2</sup> (vérandas, abris de jardin...);
- Aux constructions d'architecture contemporaine sous réserve de rester compatible avec le milieu et les paysages environnants ;
- Les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente du toit ;
- Les extensions et annexes devront en outre être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant ;
- En limite de voies publiques, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0,9 m de haut maximum, doublé ou non d'une haie et surmonté ou non d'un grillage. La hauteur totale des parties bâties ou grillagées ne pourra excéder 1,8 m ;
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir en annexe) ;
- Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et illustrant son insertion dans le site.

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

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera maintenue ou remplacée à l'identique, en quantité et variété.;

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

Non réglementé

## **ANNEXE**

**RECOMMANDATIONS DU SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU  
PATRIMOINE CONCERNANT LE REGLEMENT DE L'ARTICLE 11  
SECTEUR COMMINGES**

## ARTICLE UA 11

### Principe général

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

### Dispositions particulières concernant l'architecture traditionnelle

Dans la zone UA qui correspond au centre historique de la commune, les restaurations devront se faire à l'identique de la construction d'origine. Les rénovations, les extensions et les constructions neuves qui imiteront l'architecture traditionnelle devront respecter les principes suivants :

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

Les couvertures devront être en tuile canal exclusivement (tuile de terre cuite demie ronde, dessus et dessous.) La teinte sera rouge (pas de panachage). Les débords de toit seront sur voliges et chevrons apparents, sans planche de rive. La pente sera de 30 à 35 %.

Toutefois un autre type de toiture pourra être autorisé si l'architecture l'exige.

Façades : Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou broyée. En aucun cas les enduits ne seront projetés, grattés ou écrasés, ni appliqués au rouleau.

Les enduits pourront être revêtus en finition d'un badigeon de chaux teinté de teinte naturelle. Les teintes rosées, rouges, sont à proscrire.

Les appareils soignés en pierre de taille, moellons, galets, seront conservés et mis en valeur.

Les maçonneries neuves en pierre apparente le seront avec des pierres de la région jointées dans la teinte de la pierre et broyées à fleur.

Les éléments existants en pierre seront conservés, nettoyés et restaurés. Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les particularités des bâtiments agricoles liés à l'habitation, granges, étables, remises, seront conservées et entretenues (treillages ou lattis, bardages, charpentes apparentes, poteaux, linteaux, etc.)

Ouvertures : Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garage, qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerce.

Les baguettes d'angle sont interdites. Les encadrements seront en pierre ou marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit lissé plus clair que l'enduit de façade. Les enduits blancs sont interdits.

Les volets, portes et menuiseries seront en bois et peints (lasures « ton bois » interdites). Les petits bois des fenêtres et les carreaux seront conservés à l'identique.

Les volets roulants sont interdits sauf pour les vitrines des commerces.

Les portes de garage sont en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

Les éléments décoratifs doivent être conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde-corps...)

Zinguerie :

Tous les ouvrages de zinguerie doivent être en zinc ou en cuivre. Le PVC est interdit.

## **Dispositions particulières concernant les constructions nouvelles**

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

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

## **ARTICLE UB, UC, UD et AU 11**

### **Principe général**

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

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

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

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

Couvertures : en tuiles canal ou similaire (tuiles à emboîtement et grandes ondes présentant un aspect identique). La petite tuile romane est proscrite.

Façades : la façade sera enduite au mortier de chaux ou similaire, ocré dans la masse. L'enduit sera taloché fin ou lissé à la truelle. En aucun cas il ne sera projeté, gratté, écrasé ou appliqué au rouleau.

Les maçonneries neuves en pierre apparente le seront avec des pierres de la région jointées dans la teinte de la pierre et brossées à fleur.

S'il y a lieu les éléments existants en pierre seront conservés, nettoyés et restaurés. Toute la modénature existante (chaînage d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareils soignés) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les particularités des bâtiments agricoles liés à l'habitation, granges, étables, remises, seront conservées et entretenues (treillages ou lattis, bardages, charpentes apparentes, linteaux, etc.)

Ouvertures : les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf les portes de garage et les devantures de magasin qui peuvent être carrées. Les baguettes d'angle sont interdites. Les encadrements des ouvertures seront en pierre ou marqués d'un enduit lissé plus clair que l'enduit de façade (pas de blanc) d'une largeur de 18 cm.

Portes et menuiseries seront en bois ou en métal, et seront peintes (pas de lasure). Les volets roulants sont interdits. Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faits d'éléments verticaux simples. Les éléments de décor seront conservés et restaurés (lambrequins, ferronneries...)

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

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

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

Dans tous les cas la toiture sera en tuile canal ou similaire, sauf si l'architecture exige un autre type de toiture.

## **ARTICLE UF 11**

Les constructions nouvelles devront par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant, et ne pas porter atteinte au paysage.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques l'architecte des bâtiments de France peut être amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.

## **ARTICLE A 11**

### **Principe général**

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

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

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

### **Dispositions particulières**

*Restauration ou modification de constructions existantes :*

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

Les particularités des bâtiments agricoles liés à l'habitation, granges, étables, remises, seront conservées et entretenues (treillages ou lattis, bardages, charpentes apparentes, linteaux, etc.)

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

Couvertures : en tuile canal ou similaire, sauf si l'architecture permet un autre type de couverture.

Façades : enduit à la chaux ou similaire, ocré dans la masse.

Ouvertures : plus hautes que large, sauf les portes de garage et de remise qui peuvent être carrées. Les volets seront en bois peint.

*Constructions nouvelles :*

Les constructions nouvelles s'inspirant de l'architecture traditionnelle devront respecter les principes énoncés plus haut

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