

DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

COMMUNE DE BEAUVILLE



PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

REGLEMENT ECRIT

Pièce n°4

CABINET INTERFACES+
LES ARCHES BATIMENT 3
12 RUE LOUIS COURTOIS DE VIÇOSE
31100 TOULOUSE



AVRIL 2013

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
ZONE U	8
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	15
ZONE AU	16
ZONE AU0	23
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	26
ZONE A	27
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	37
ZONE N	38
TITRE VI – ANNEXE ESPECES VEGETALES D’ESSENCE LOCALE.....	44
TITRE VII – ANNEXE CHANGEMENTS DE DESTINATION	47

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1) Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les principes suivants :

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.

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.

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.

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.

2) **Les servitudes d'utilité publiques** mentionnées dans le porté à connaissance remis par l'Etat et disponible en Mairie. Le plan des servitudes est annexé au plan local d'urbanisme.

3) **les articles du Code de l'Urbanisme** ou d'autres législations relatifs au **droit de préemption** ouvert au profit de la commune : le droit de préemption urbain (ou D.P.U.) institué sur les zones U et AU par délibération municipale.

4) **Les prescriptions** découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière **d'hygiène et de sécurité** : le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc.

5) **Les prescriptions** découlant de l'ensemble des législations en matière d'accessibilité handicapés.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme comporte :

- des zones urbaines (U),
- des zones à urbaniser (AU),

- une zone agricole (A),
- des zones naturelles (N)

Il comporte également des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

1) Les ZONES URBAINES à laquelle s'appliquent les dispositions des différents articles du Titre II, sont les zones U correspondant au tissu urbain ancien et récent du village et du hameau de la Tour.

2) La ZONE À URBANISER, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du Titre III, sont :

- Les zones AU, zones d'urbanisation future destinées à l'habitat, ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, en compatibilité avec les orientations d'aménagement.
- La zone AU0 zone d'urbanisation future, qui ne sera ouverte à l'urbanisation que par une modification du PLU.

3) Les ZONES AGRICOLES, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du Titre IV, sont :

- La zone A, zone agricole protégée en raison des activités agricoles présentes et de la valeur agronomique des terres.
- La zone Ah, habitat isolé en zone agricole, et non lié à une exploitation agricole.

4) La ZONE NATURELLE, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents articles du Titre V, est la zone N, zone naturelle protégée en raison de son intérêt environnemental ou paysager.

5) Les TERRAINS CLASSÉS correspondant aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13 de chaque chapitre du règlement sont repérés au plan de zonage par des ronds conformément à la légende.

6) Les EMPLACEMENTS RÉSERVÉS aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général. Ils sont repérés sur le plan de zonage.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 5– EQUIPEMENTS PUBLICS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc)

- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques, peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS UN SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, sauf si le plan de prévention des risques en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, 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.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U regroupe les habitats en centre ancien et en périphérie du village et du hameau de la Tour.

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat (sous forme individuelle ou collective) et des activités compatibles avec la vie urbaine (activités économiques, bâtiments publics...).

La zone U comprend la tour qui donne son nom au hameau de la Tour, repérés au plan de zonage et cadastrée parcelle n°147 section A. Ce bâtiment est classé au PLU selon l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Des prescriptions spécifiques sont indiquées à l'article U 11 afin de préserver l'esthétique du bâtiment.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les nouveaux bâtiments destinés aux activités agricoles.
- Les constructions destinées à l'activité industrielle.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l'implantation des constructions.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- L'installation isolée de caravanes sur terrain nu, les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles autorisées à l'article U-2.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles ou extensions à usage d'activités y compris les installations classées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- Les extensions à usage agricole dont la surface n'excède pas 20% de la superficie du bâtiment à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine (hangars de stockage, diversification touristique...).
- Les changements de destinations et réhabilitations d'anciens bâtiments agricoles, sous réserve que leur architecture soit de qualité et s'intègre à la typologie locale.

- Les aménagements et la réhabilitation de la tour, à condition de retrouver l'aspect extérieur historique du bâtiment (hauteur).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

2) Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Que la voirie soit publique ou privée, une aire de retournement doit être aménagée dans la partie terminale des voies nouvelles en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1- Eaux usées :

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales et agréé par le ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement.

Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, conformément aux articles R431-16 c et R441-6 b du code de l'urbanisme, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévues à l'article L2224-8 III du code général des collectivités territoriales, devra être fourni. Dans le cadre de l'instruction par le service public d'assainissement non collectif (SPANAC) de la conformité de l'installation d'ANC, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, les fossés ou les caniveaux des rues est interdite.

2.2- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols.

Pour ce faire, le particulier pourra par exemple intégrer un système de récupération des eaux de pluies à son projet de construction.

Toutefois, si la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe, tout en respectant le débit du récepteur existant.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, les stockages éventuels et le traitement des eaux.

3) Electricité, téléphone et système d'énergie renouvelable :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo...) la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique (pose sous toiture ou souterrain), sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Pour tous les réseaux cités ci-dessus les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain au droit du domaine public.

Dans le cas de mise en place de systèmes utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) les équipements nécessaires devront être réalisés en harmonie avec la construction. Si l'installation est faite sur la construction, elle ne devra pas émerger du plan de celle-ci. Si l'installation est faite au sol, elle devra être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffe-eau solaires sont interdits en toiture.

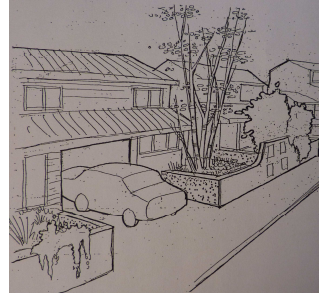
ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La taille du terrain doit permettre la réalisation d'un assainissement individuel en l'absence du réseau de collecte des eaux usées.

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

Toute construction devra être implantée soit en limite du domaine public, soit en recul d'au moins 3 mètres du bord de la voie (domaine public).

Les garages donnant sur les voies publiques pourront être implantés à 5 mètres minimum de l'alignement permettant une réservation d'accès dite « garage de midi ».



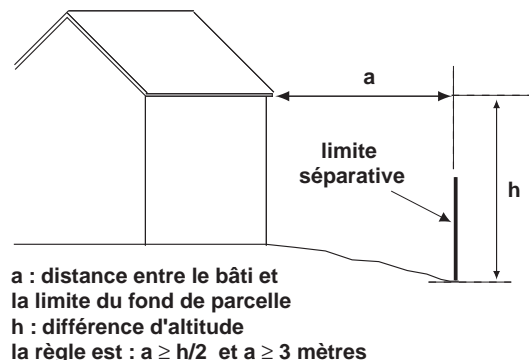
Ce principe pourra être adapté pour des raisons de topographie, de configuration des lieux, de sécurité routière ou s'il en résulte une amélioration de l'aspect architectural des lieux.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit en limite du domaine public, soit en respectant un recul minimum de 3 mètres.

Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs est admis pour les annexes fonctionnelles (cheminée...)

Cas particulier de la tour implantée sur la parcelle cadastrée n°147 section A. Le bâtiment est classé au PLU selon l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

La hauteur est non réglementée.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

Il est interdit toute architecture étrangère à la typologie locale (modèles importés, architecture internationale...) et tout pastiche.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaings,...).

1) Toiture

A l'exception des constructions légères de type véranda ou abris de jardin, la pente sera comprise entre 26 et 33%.

Les toitures seront homogènes sur l'ensemble de la construction. Dans tous les cas, les matériaux de couverture seront de forme arrondie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque la toiture permet d'utiliser des matériaux d'énergie renouvelable.

Les toitures des constructions légères de types abris de jardin devront être en harmonie avec le bâtiment principal, homogènes sur l'ensemble de la construction.

Les fenêtres de toit (vélux) ne devront pas émerger du plan de la toiture.

2) Ouverture

Afin de conserver les caractéristiques architecturales anciennes de la commune, il est conseillé de réaliser des ouvertures plus hautes que larges hormis pour les lucarnes du dernier étage.

3) Façade

Pour les façades enduites, la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement bâti naturel.

Les tons vifs et bois naturel (non peint) sont interdits, sauf éléments de détails.

Les éléments architecturaux et les éléments décoratifs de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

4) Menuiserie

Les menuiseries et peintures de couleurs vives sont interdites.

Dans le cas où il y aurait mise en place de volets roulants, les caissons ne devront pas apparaître en façade. De plus, les volets existants (notamment ceux dits à la Française) devront être conservés, dans le cas où il n'y aurait pas de modifications des ouvertures.

5) Annexe

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

6) Clôture

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti ; elles doivent donc être conçues dans les mêmes logiques que les bâtiments d'habitation et autres constructions. La clôture doit demeurer simple.

Les clôtures pourront être composées soit :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.40 mètre et d'un grillage sur piquets ou barreaudage (grilles à barreaux) dont la hauteur totale ne peut excéder 1.60 mètre.
- D'un mur de clôture maçonné, la hauteur ne pourra excéder 1 mètre sauf en cas d'alignement avec un mur de clôture mitoyen.
- D'un dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut excéder 1.60 mètre.

Les clôtures pourront également être composées d'une haie vive en utilisant de préférence plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant (voir annexe jointe).

La hauteur maximale de la clôture végétale est de 2.5 mètres pour une implantation en limite séparative (haie mitoyenne) et à 0,50 mètre des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Ces principes ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les portails et leurs structures ne sont pas réglementés.

Cas des parcelles limitrophes aux zones agricole et naturelle :

Les limites séparatives aux zones agricole et naturelle seront constituées par soit :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.40 mètre et d'un grillage sur piquets ou barreaudage (grilles à barreaux) dont la hauteur totale ne peut excéder 1.60 mètre.
- D'un dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut excéder 1.60 mètre.
- D'une haie vive en utilisant de préférence plusieurs essences végétales locales, d'une hauteur maximum de 2.50 mètres.

Cas particulier de la tour : implantés sur la parcelle cadastrée n°147 section A. Le bâtiment est classé au PLU selon l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Lors de toute rénovation ou réhabilitation devront être respectées, en supplément des prescriptions vues ci dessus, les prescriptions suivantes :

- Le volume du bâtiment existant, afin de préserver le site.
- L'emploi de matériaux similaires dans la construction existante.
- L'emploi de teintes similaires en façade.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes et nouvelles doit être assuré en priorité sur le domaine privé. En cas d'impossibilité (topographie, parcellaire étroit...) le stationnement pourra être réalisé sur le domaine public prévu à cet effet.

Les besoins en stationnement doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Habitations :

- Une place de stationnement par logements.

Constructions à usage d'activités :

Il est imposé au constructeur une place de stationnement :

- Par 25 m² de surface de vente pour les commerces.
- Par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux.
- Pour 1 chambre d'hôtel.
- Pour 5 places de restaurant.

ARTICLE U 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Espaces libres plantations

Le permis ou la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts ainsi que la réalisation par le constructeur d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité des logements et correspondant à leur importance.

Dans le cadre d'édification d'habitats collectifs, le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert sur une surface qui ne pourra être inférieure à 20% de la surface totale de l'unité foncière.

Espaces boisés classés

Il est interdit, sans autorisation administrative, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

CARACTERE DES ZONES

Les zones à urbaniser sont les secteurs insuffisamment équipés en réseaux publics pour être ouverts à l'urbanisation immédiatement. Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération groupée sur l'ensemble de la zone dans une logique de lotissement durable.

La zone AU est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

L'aménagement des zones AU doit respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées à l'activité industrielle.
- Les constructions non réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l'implantation des constructions.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- L'installation isolée de caravanes sur terrain nu, les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles autorisées à l'article AU-2,

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage d'activités y compris les installations classées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- Les constructions nouvelles réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, suivant les principes fixés dans les orientations d'aménagement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Respecter les orientations d'aménagement.

1) Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La desserte de la zone doit se faire par la voirie communale.

Le long des routes départementales, le regroupement des accès en limite de parcelles sera recherché ou l'accès sur une voie annexe pourra être imposée

2) Voirie:

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles devront être conformes à l'esprit des schémas d'organisation et d'aménagement des zones AU, tels qu'ils figurent dans les orientations d'aménagement.

Que la voirie soit publique ou privée, une aire de retournement doit être aménagée dans la partie terminale des voies nouvelles en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1- Eaux usées :

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de ce réseau, les installations d'assainissement individuel devront être conformes à la réglementation en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, les fossés ou les caniveaux des rues est interdite.

2.2- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols.

Pour ce faire, le particulier pourra par exemple intégrer un système de récupération des eaux de pluies à son projet de construction.

Toutefois, si la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe, tout en respectant le débit du ruisseau existant.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, les stockages éventuels et le traitement des eaux.

3) Electricité, téléphone et système d'énergie renouvelable :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo...) la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique (pose sous toiture ou souterrain), sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Pour tous les réseaux cités ci-dessus les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain au droit du domaine public.

Dans le cas de mise en place de systèmes utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) les équipements nécessaires devront être réalisés en harmonie avec la construction. Si l'installation est faite sur la construction, elle ne devra pas émerger du plan de celle-ci. Si l'installation est faite au sol, elle devra être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffe-eau solaires sont interdits en toiture.

4) Collecte des déchets urbains :

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

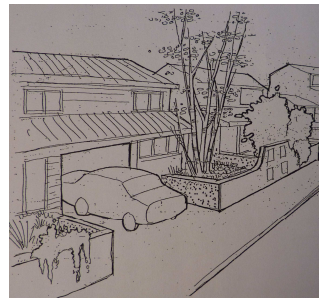
ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La taille du terrain doit permettre la réalisation d'un assainissement individuel en l'absence du réseau de collecte des eaux usées.

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

Toute construction devra être implantée soit en limite du domaine public et de desserte interne, soit en recul d'au moins 3 mètres du bord de la voie (domaine public et de desserte interne).

Les garages donnant sur les voies publiques pourront être implantés à 5 mètres minimum de l'alignement permettant une réservation d'accès dite « garage de midi ».

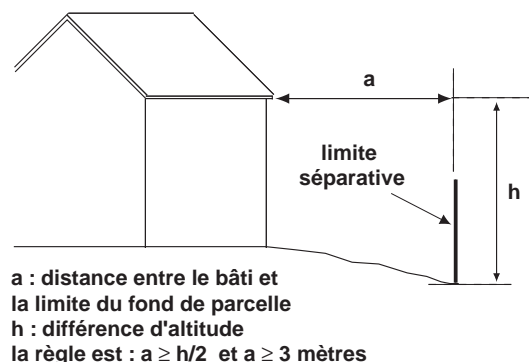


Ce principe pourra être adapté pour des raisons de topographie, de configuration des lieux, de sécurité routière ou s'il en résulte une amélioration de l'aspect architectural des lieux.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit en limite du domaine public, soit en respectant un recul minimum de 3 mètres.

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire des lots, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative des lots qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs est admis pour les annexes fonctionnelles (cheminée...)

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les construction par leur situation , leur architecture , leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

Il est interdit toute architecture étrangère à la typologie locale (modèles importés, architecture internationale...) et tout pastiche.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaings...).

1) Toiture

A l'exception des constructions légères de type véranda ou abris de jardin, la pente sera comprise entre 26 et 33%.

Les toitures seront homogènes sur l'ensemble de la construction. Dans tous les cas, les matériaux de couverture seront de forme arrondie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque la toiture permet d'utiliser des matériaux d'énergie renouvelable.

Les toitures des constructions légères de types abris de jardin devront être en harmonie avec le bâtiment principal, homogènes sur l'ensemble de la construction.

Les fenêtres de toit (vélux) ne devront pas émerger du plan de la toiture.

2) Ouverture

Afin de conserver les caractéristiques architecturales anciennes de la commune, il est conseillé de réaliser des ouvertures plus hautes que larges hormis pour les lucarnes du dernier étage.

3) Façade

Pour les façades enduites, la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement bâti naturel.

Les tons vifs et bois naturel (non peint) sont interdits, sauf éléments de détails.

4) Menuiserie

Les menuiseries et peintures de couleurs vives sont interdites.

Dans le cas où il y aurait mise en place de volets roulants, les caissons ne devront pas apparaître en façade.

5) Annexe

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

6) Clôture

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti ; elles doivent donc être conçues dans les mêmes logiques que les bâtiments d'habitation et autres constructions. La clôture doit demeurer simple.

Les clôtures pourront être composées soit :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.40 mètre et d'un grillage sur piquets ou barreaudage (grilles à barreaux) dont la hauteur totale ne peut excéder 1.60 mètre.
- D'un mur de clôture maçonné, la hauteur ne pourra excéder 1 mètre sauf en cas d'alignement avec un mur de clôture mitoyen.
- D'un dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut excéder 1.60 mètre.

Les clôtures pourront également être composées d'une haie vive en utilisant de préférence plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant (voir annexe jointe).

La hauteur maximale de la clôture végétale est de 2.5 mètres pour une implantation en limite séparative (haie mitoyenne) et à 0,50 mètre des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Ces principes ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les portails et leurs structures ne sont pas réglementés.

Cas des parcelles limitrophes aux zones agricole et naturelle :

Les limites séparatives aux zones agricole et naturelle seront constituées par soit :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.40 mètre et d'un grillage sur piquets ou barreaudage (grilles à barreaux) dont la hauteur totale ne peut excéder 1.60 mètre.
- D'un dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut excéder 1.60 mètre.
- D'une haie vive en utilisant de préférence plusieurs essences végétales locales, d'une hauteur maximum de 2.50 mètres.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes et nouvelles doit être assuré en priorité sur le domaine privé. En cas d'impossibilité (topographie, parcellaire étroit...) le stationnement pourra être réalisé sur le domaine public prévu à cet effet.

Les besoins en stationnement doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Habitations :

- Une place de stationnement par logement.

Constructions à usage d'activités :

Il est imposé au constructeur une place de stationnement :

- Par 25 m² de surface de vente pour les commerces.
- Par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux.
- Pour 1 chambre d'hôtel.
- Pour 5 places de restaurant.

ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Espaces libres plantations

Le permis ou la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts ainsi que la réalisation par le constructeur d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité des logements et correspondant à leur importance.

Dans le cadre d'édification d'habitats collectifs, le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert sur une surface qui ne pourra être inférieure à 20% de la surface totale de l'unité foncière.

Espaces boisés classés

Il est interdit, sans autorisation administrative, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE AU0

CARACTERE DES ZONES

Les zones à urbaniser sont les secteurs insuffisamment équipés en réseaux publics pour être ouverts à l'urbanisation immédiatement. Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération groupée sur l'ensemble de la zone dans une logique de lotissement durable.

Dans la zone AU0, les constructions seront autorisées suite à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme après enquête publique. Il s'agit actuellement d'une réserve foncière.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle est interdite.

ARTICLE AU0 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Néant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU0 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

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

2) Voirie:

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

ARTICLE AU0 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

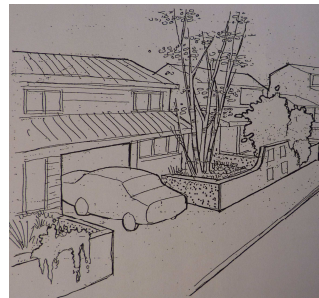
ARTICLE AU0 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La taille du terrain doit permettre la réalisation d'un assainissement individuel en l'absence du réseau de collecte des eaux usées.

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

Toute construction devra être implantée soit en limite du domaine public et de desserte interne, soit en recul d'au moins 3 mètres du bord de la voie (domaine public et de desserte interne).

Les garages donnant sur les voies publiques pourront être implantés à 5 mètres minimum de l'alignement permettant une réservation d'accès dite « garage de midi ».

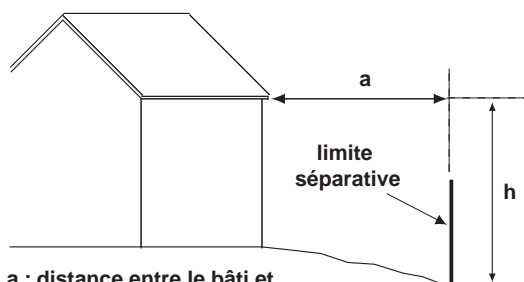


Ce principe pourra être adapté pour des raisons de topographie, de configuration des lieux, de sécurité routière ou s'il en résulte une amélioration de l'aspect architectural des lieux.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit en limite du domaine public, soit en respectant un recul minimum de 3 mètres.

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



a : distance entre le bâti et la limite du fond de parcelle
 h : différence d'altitude
 la règle est : $a \geq h/2$ et $a \geq 3$ mètres

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU0 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs est admis pour les annexes fonctionnelles (cheminée...)

ARTICLE AU0 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les construction par leur situation , leur architecture , leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

ARTICLE AU0 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes et nouvelles doit être assuré en priorité sur le domaine privé.

ARTICLE AU0 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**Espaces libres plantations**

Le permis ou la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts ainsi que la réalisation par le constructeur d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité des logements et correspondant à leur importance.

Dans le cadre d'édification d'habitats collectifs, le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert sur une surface qui ne pourra être inférieure à 20% de la surface totale de l'unité foncière.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le cos est nul.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est la zone à vocation agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres qu'elle regroupe.

Elle comporte **le secteur Ah**, qui concerne les habitations isolées en zone agricole mais non liées à une exploitation agricole.

Trois changements de destination d'anciens bâtiments agricoles sont autorisés :

- Parcelle n°121 Section B.
- Parcelle n°132 Section B.
- Parcelles n°596 et 598 Section B.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Zone A :

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension et l'aménagement des bâtiments agricoles existants.
- L'extension des locaux d'habitation existants liés à une activité agricole.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit par un sinistre depuis au maximum 10 ans.
- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, répertoriés sur le plan de zonage et énumérés ci dessus (caractère de la zone), en logements ou activités économiques, dans la limite de la capacité des réseaux et équipements publics existants.
- Les extensions mesurées et l'aménagement des constructions existantes en bâtiments liés aux activités de diversification (locaux pour la vente de produits de la ferme ou la transformation de produits issus de l'activité...).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les constructions nouvelles liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole :

1. Les bâtiments techniques (serres, silos, locaux de transformation , bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, ...), sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques.

2. Les bâtiments destinés au logement de personnes travaillant sur l'exploitation agricole à condition qu'ils soient justifiés par une présence permanente et rapprochée du centre d'exploitation. L'habitation sera implantée à proximité immédiate des bâtiments techniques existants, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée.

- Les constructions annexes liées à l'habitation de l'exploitant à condition d'être dans la proche mouvance de la maison d'habitation existante et d'être en harmonie avec cette dernière.

Secteur Ah :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit par un sinistre.
- Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.
- L'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du présent P.L.U.) est autorisée, à condition de ne pas excéder 20% de la surface de plancher et de respecter la capacité des réseaux et équipements publics existants.
- La réhabilitation des constructions existantes en logements ou activités économiques, dans la limite de la capacité des réseaux et équipements publics existants.
- L'implantation d'abris de jardin et autres annexes à la construction à condition de respecter la capacité des réseaux et équipements publics existants et que leur superficie soit limitée à 20m².
- La construction, sans fondation et sans mur maçonné, d'abris simple et démontable pour animaux (chenil, abris à chevaux...), à condition qu'il soit intégré à l'environnement et que leur superficie soit limitée à 20m².
- Les constructions annexes liées à l'habitation de l'exploitant à condition d'être dans la proche mouvance de la maison d'habitation existante et d'être en harmonie avec cette dernière.
- Les piscines constituant une annexe à un bâtiment d'habitation ou à une activité d'accueil à la ferme.
- Les changements de destination (répertoriés ci dessus « caractère de la zone ») sous réserve de la capacité des réseaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent 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.

Aucun nouvel accès ou transformation d'accès existant (changement de destination) ne sera autorisé sur les routes départementales.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : il n'y a pas d'obligation pour la municipalité de raccorder les futures constructions en l'absence de réseaux.

Ainsi, le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés par le propriétaire dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols.

Pour ce faire, le particulier pourra par exemple intégrer un système de récupération des eaux de pluies à son projet de construction.

Toutefois, si la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe, tout en respectant le débit du ruisseau existant.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, les stockages éventuels et le traitement des eaux.

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements et législations en vigueur.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles

ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Eaux usées

En l'absence de système de collecte des eaux usées, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Electricité, téléphone et système d'énergie renouvelable :

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public ou à défaut par des moyens de production autonomes.

Dans le cas de mise en place de systèmes utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) les équipements nécessaires devront être réalisés en harmonie avec la construction. Si l'installation est faite sur la construction, elle ne devra pas émerger du plan de celle-ci. Si l'installation est faite au sol, elle devra être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffe-eau solaires sont interdits en toiture.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La taille du terrain doit permettre la réalisation d'un assainissement individuel.

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

Par rapport à la limite du domaine public départemental de la RD 2 :

- les habitations devront observer un recul minimal de 35 mètres
- les autres constructions devront observer un recul minimal de 25 mètres

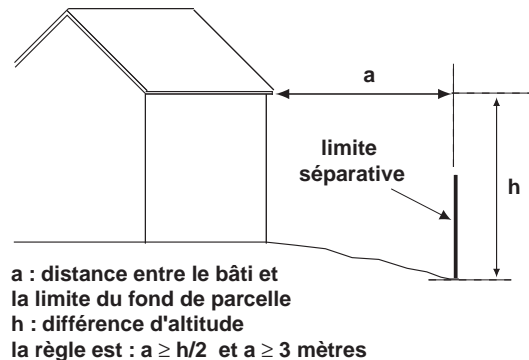
Par rapport à la limite du domaine public départemental des RD 80 et 54, toutes constructions devront observer un recul minimal de 15 mètres.

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe des autres voies publiques.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit en limite du domaine public, soit en respectant un recul minimum de 3 mètres.

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Un recul de 10 mètres minimum est à respecter par rapport au sommet des berges des cours d'eau.

Un recul de 5 mètres minimum est à respecter par rapport au sommet des berges des fossés et des haies végétales existantes.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

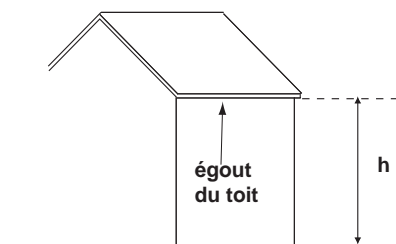
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 9 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages publics tels que château d'eau, ligne EDF ... et certains éléments fonctionnels des installations agricoles, lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles particulières l'imposent.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

Il est interdit toute architecture étrangère à la typologie locale (modèles importés, architecture internationale...) et tout pastiche.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaings...).

Constructions à usage d'habitation :

1) Toiture

A l'exception des constructions légères de type véranda ou abris de jardin, la pente sera comprise entre 26 et 33 %.

Les toitures seront homogènes sur l'ensemble de la construction. Dans tous les cas, les matériaux de couverture seront de forme arrondie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque la toiture permet d'utiliser des matériaux d'énergie renouvelable.

Les toitures des constructions légères de types abris de jardin devront être en harmonie avec le bâtiment principal, homogènes sur l'ensemble de la construction.

Les fenêtres de toit (vélux) ne devront pas émerger du plan de la toiture.

2) Ouverture

Afin de conserver les caractéristiques architecturales anciennes de la commune, il est conseillé de réaliser des ouvertures plus hautes que larges hormis pour les lucarnes du dernier étage.

3) Façade

Pour les façades enduites, la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement bâti naturel.

Les tons vifs et bois naturel (non peint) sont interdits, sauf éléments de détails.

Les éléments architecturaux et les éléments décoratifs de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin (génoise...).

4) Menuiserie

Les menuiseries et peintures de couleurs vives sont interdites.

Dans le cas où il y aurait mise en place de volets roulants, les caissons ne devront pas apparaître en façade. De plus, les volets existants (notamment ceux dits à la Française) devront être conservés, dans le cas où il n'y aurait pas de modifications des ouvertures.

5) Annexe

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

6) Clôture

Les clôtures construites font partie d'un ensemble bâti ; elles doivent donc être conçues dans les mêmes logiques que les bâtiments d'habitation et autres constructions. La clôture doit demeurer simple et dans des matériaux locaux, à l'exception des galets de rivière.

Les clôtures pourront être composées soit :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.40 mètre et d'un grillage sur piquets ou barreaudage (grilles à barreaux) dont la hauteur totale ne peut excéder 1.60 mètre.
- D'un mur de clôture maçonné, la hauteur ne pourra excéder 1 mètre sauf en cas d'alignement avec un mur de clôture mitoyen.

- D'un dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut excéder 1.60 mètre.

Les clôtures pourront également être composées d'une haie vive en utilisant de préférence plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant (voir annexe jointe).

La hauteur maximale de la clôture végétale est de 2.5 mètres pour une implantation en limite séparative (haie mitoyenne) et à 0,50 mètre des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Ces principes ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les portails et leurs structures ne sont pas réglementés.

Constructions à usage agricole :

1) Volume

Les constructions devront s'adapter au mieux à la pente naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées. La limite des contraintes techniques et fonctionnelles propres à l'activité exercée sera prise en compte. Si pour des raisons techniques d'ordres agricoles le terrassement de niveau s'impose avec une construction en remblai, le talus sera planté d'une haie bocagère d'essences locales.

2) Toiture

Les toitures seront homogènes sur l'ensemble de la construction.

L'insertion de panneaux photovoltaïques intégrés à la toiture et d'équipements thermiques solaires est autorisée.

3) Façade

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes, seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

Tout matériau destiné à être recouvert (parpaing, brique creuse...) sera obligatoirement enduit d'une teinte discrète avant la mise en service du bâtiment ou recouvert d'un bardage bois.

Les façades et murs pignons pourront être remplis en bardage bois vertical.

4) Clôture

Il est demandé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant (voir annexe jointe).

La hauteur maximale de la clôture végétale est de 2 mètres pour une implantation à 0,50 mètre des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,40 mètre. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures de type grille ou grillage ne devra pas excéder 1.60 mètre, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les portails et leurs structures ne sont pas réglementés.

Changement de destination des anciens bâtiments agricoles présentés en entête de la zone A.

1) Volume

La restauration des constructions doit respecter la volumétrie originelle du bâtiment, utiliser une technique et des matériaux proches de ceux d'origine. Les extensions devront être mesurées.

Les modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment, son caractère d'origine.

2) Toiture

Les toitures seront réalisées à deux pentes.

A l'exception des constructions légères de type véranda ou abris de jardin, la pente sera comprise entre 26 et 33 %.

Les toitures seront homogènes sur l'ensemble de la construction et de couleur à dominante rouge. Dans tous les cas, les matériaux de couverture seront de forme arrondie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque la toiture permet d'utiliser des matériaux d'énergie renouvelable.

Les toitures des constructions légères de types abris de jardin devront être en harmonie avec le bâtiment principal, homogènes sur l'ensemble de la construction et de couleur à dominante rouge.

Les fenêtres de toit (vélux) ne devront pas émerger du plan de la toiture.

3) Ouverture

Afin de rappeler les caractéristiques architecturales anciennes de la commune, il est demandé de réaliser des ouvertures plus hautes que larges hormis pour les lucarnes du dernier étage.

4) Façade

Pour les façades enduites, la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement bâti naturel.

Les tons vifs et bois naturel (non peint) sont interdits, sauf éléments de détails.

Les éléments architecturaux et les éléments décoratifs de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin (génoise...).

5) Menuiserie

Les menuiseries et peintures de couleurs vives sont interdites.

Dans le cas où il y aurait mise en place de volets roulants, les caissons ne devront pas apparaître en façade. De plus, les volets existants (notamment ceux dits à la Française) devront être conservés.

6) Annexe

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

7) Clôture

Les clôtures construites font partie d'un ensemble bâti ; elles doivent donc être conçues dans les mêmes logiques que les bâtiments d'habitation et autres constructions. La clôture doit demeurer simple et dans des matériaux locaux, à l'exception des galets de rivière.

Les clôtures pourront être composées soit :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.40 mètre et d'un grillage sur piquets ou barreaudage (grilles à barreaux) dont la hauteur totale ne peut excéder 1.60 mètre.
- D'un murs de clôture maçonnés, la hauteur ne pourra excéder 1 mètre sauf en cas d'alignement avec un mur de clôture mitoyen.
- D'un dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut excéder 1.60 mètre.

Les clôtures pourront également être composées d'une haie vive en utilisant de préférence plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant (voir annexe jointe).

La hauteur maximale de la clôture végétale est de 2.5 mètres pour une implantation en limite séparative (haie mitoyenne) et à 0,50 mètre des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Ces principes ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les portails et leurs structures ne sont pas réglementés.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Espaces libres plantations

Le permis ou la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts.

La végétation le long des cours d'eau (ripisylve) et les haies existantes devront être préservées.

Espaces boisés classés

Il est interdit, sans autorisation administrative, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N comprend les zones naturelles, boisées ou non, ainsi que les principaux ruisseaux de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue historique ou écologique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit par un sinistre depuis au maximum 10 ans.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent 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.

La modification d'accès aux routes départementales liée à un changement de destination est interdite, seuls les accès existants peuvent être améliorés pour un même usage.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : il n'y a pas d'obligation pour la municipalité de raccorder les futures constructions en l'absence de réseaux.

Ainsi, le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols.

Pour ce faire, le particulier pourra par exemple intégrer un système de récupération des eaux de pluies à son projet de construction.

Toutefois, si la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe, tout en respectant le débit du ruisseau existant.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, les stockages éventuels et le traitement des eaux.

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements et législations en vigueur.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Eaux usées

En l'absence de système de collecte des eaux usées, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

Electricité, téléphone et système d'énergie renouvelable :

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public ou à défaut par des moyens de production d'énergie renouvelable.

Dans le cas de mise en place de systèmes utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) les équipements nécessaires devront être réalisés en harmonie avec la construction. Si l'installation est faite sur la construction, elle ne devra pas émerger du plan de celle-ci. Si l'installation est faite au sol, elle devra être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffe-eau solaires sont interdits en toiture.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La taille du terrain doit permettre la réalisation d'un assainissement individuel en l'absence du réseau de collecte des eaux usées.

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

Par rapport à la limite du domaine public départemental de la RD 2 :

- les habitations devront observer un recul minimal de 35 mètres
- les autres constructions devront observer un recul minimal de 25 mètres

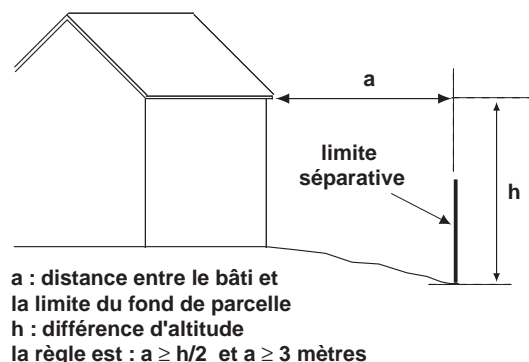
Par rapport à la limite du domaine public départemental des RD 80 et 54, toutes constructions devront observer un recul minimal de 15 mètres.

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe des autres voies publiques.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit en limite du domaine public, soit en respectant un recul minimum de 3 mètres.

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Un recul de 10 mètres minimum est à respecter par rapport au sommet des berges des cours d'eau.

Un recul de 5 mètres minimum est à respecter par rapport au sommet des berges des fossés et des haies végétales existantes.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

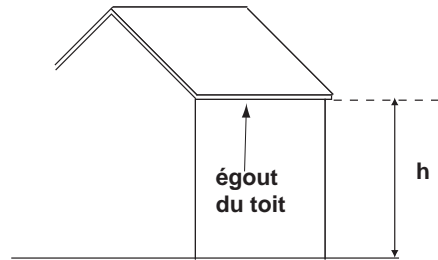
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



h : hauteur de la construction projetée
cas général : h = 7 m

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

Il est interdit toute architecture étrangère à la typologie locale (modèles importés, architecture internationale...) et tout pastiche.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaings...).

1) Toiture

A l'exception des constructions légères de type véranda ou abris de jardin, la pente sera comprise entre 26 et 33 %.

Les toitures seront homogènes sur l'ensemble de la construction. Dans tous les cas, les matériaux de couverture seront de forme arrondie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque la toiture permet d'utiliser des matériaux d'énergie renouvelable.

Les toitures des constructions légères de types abris de jardin devront être en harmonie avec le bâtiment principal, homogènes sur l'ensemble de la construction.

Les fenêtres de toit (vélux) ne devront pas émerger du plan de la toiture.

2) Ouverture

Afin de conserver les caractéristiques architecturales anciennes de la commune, il est conseillé de réaliser des ouvertures plus hautes que larges hormis pour les lucarnes du dernier étage.

3) Façade

Pour les façades enduites, la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement bâti naturel.

Les tons vifs et bois naturel (non peint) sont interdits, sauf éléments de détails.

Les éléments architecturaux et les éléments décoratifs de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin (génoise...).

4) Menuiserie

Les menuiseries et peintures de couleurs vives sont interdites.

Dans le cas où il y aurait mise en place de volets roulants, les caissons ne devront pas apparaître en façade. De plus, les volets existants (notamment ceux dits à la Française) devront être conservés, dans le cas où il n'y aurait pas de modifications des ouvertures.

5) Annexe

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

6) Clôture

Les clôtures construites font partie d'un ensemble bâti ; elles doivent donc être conçues dans les mêmes logiques que les bâtiments d'habitation et autres constructions. La clôture doit demeurer simple et dans des matériaux locaux, à l'exception des galets de rivière.

Les clôtures pourront être composées soit :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.40 mètre et d'un grillage sur piquets ou barreaudage (grilles à barreaux) dont la hauteur totale ne peut excéder 1.60 mètre.
- D'un murs de clôture maçonnés, la hauteur ne pourra excéder 1 mètre sauf en cas d'alignement avec un mur de clôture mitoyen.
- D'un dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut excéder 1.60 mètre.

Les clôtures pourront également être composées d'une haie vive en utilisant de préférence plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant (voir annexe jointe).

La hauteur maximale de la clôture végétale est de 2.5 mètres pour une implantation en limite séparative (haie mitoyenne) et à 0,50 mètre des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Ces principes ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les portails et leurs structures ne sont pas réglementés.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Espaces libres plantations

Le permis ou la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'une plantation ou d'un espace libre en confortement de la trame verte existante ou en compensation de sa destruction suite à la construction de l'ouvrage ou la réalisation de l'aménagement.

La végétation le long des cours d'eau (ripisylve) et les haies existantes devront être préservées.

Espaces boisés classés

Il est interdit, sans autorisation administrative, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE VI – ANNEXE ESPECES VEGETALES D'ESSENCE LOCALE

CHOIX DE VEGETAUX POUR HAIES ET ALIGNEMENTS

ARBRES HAUTES TIGES

Essences propres au Lauragais

- Frêne (*Fraxinus angustifolia* et *Fraxinus excelsior*).
- Saule blanc (*Salix alba*) et saule pourpre (*Salix purpurea*).
- Tilleul (*Tilia cordata*).
- Erable champêtre (*Acer campestre*).
- Chêne (*Quercus robur*).
- Peuplier noir (*Populus nigra*) et peuplier blanc (*Populus alba*).
- Cyprès (*Cupressus sempervirens*).
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*).
- Fusain (*Euonymus europaeus*).
- Prunellier (*Prunus spinosa*).
- Sureau noir (*Sambucus nigra*).
- Aubépine (*Crataegus laevigata* et *Crataegus monogyna*).
- Alisier (*Sorbus torminalis*).
- Cormier (*Sorbus domestica*).
- Néflier (*Mespilus germanica*).
- Aulne (*Alnus glutinosa*).

Essences plus méditerranéennes mais implantées à l'est du Lauragais

- Erable de Montpellier (*Acer monspessulanum*).
- Pin pignon (*Pinus pinea*).
- Pin d'Alep (*Pinus halepensis*).
- Chêne vert (*Quercus ilex*).
- Chêne pubescent (*Quercus pubescens*).
- Genévrier (*Juniperus communis*).
- Genêt d'Espagne (*Spartium junceum*).
- Laurier tin (*Viburnum tinus*) et laurier noble (*Viburnum nobilis*).
- Nerprun (*Rhamnus alaternus*).
- Ciste (*Cistus* sp.).

ARBUSTES

Essences propres au Lauragais

- Ronce (*Rubus fruticosus*).
- Eglantier (*Rosa canina* ou *rubiginosa*).
- Noisetier (*Corylus avellana*).
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*).
- Lilas (*Syringa* sp.).
- Mûrier (*Morus nigra*).
- Cognassier (*Cydonia oblonga*).
- Amandier (*Prunus amygdalus*).

Essences plus méditerranéennes mais implantées à l'est du Lauragais

- Buis commun (*Buxus sempervirens*).
- Filaire à feuilles moyennes (*Phyllirea media*).

- Arbousier (*Arbutus unedo*).
- Pistachier lentisque (*Pistacia lentiscus*).
- Canne de Provence (*Arundo donax*).

TITRE VII – ANNEXE CHANGEMENTS DE DESTINATION

Un changement de destination d'un ancien bâtiment agricole est autorisé sur la parcelle n°121 section B, secteur Pélissié.

Caractéristiques du bâtiment

Toiture :

- Toiture deux pentes.
- Tuiles ton rouge.

Façade :

- Pierres et briques plates.
- Enduit.
- Encadrement des ouvertures en briques plates rouges et bois.
- Chaînage d'angle apparent.

Ouvertures :

- Verticalité pour les grandes et petites ouvertures.

Menuiseries :

- Matériaux bois peints.
- Volets à double vantaux.



Un changement de destination d'un ancien bâtiment agricole est autorisé sur la parcelle n°132 section B, secteur En Madone.

Caractéristiques du bâtiment

Toiture :

- Toiture deux pentes.
- Tuiles canals ton rouge.

Façade :

- Pierres et briques plates.
- Enduit.
- Encadrement des ouvertures en briques plates rouges et bois.
- Chaînage d'angle apparent.

Ouvertures :

- Verticalité pour les grandes ouvertures.

Menuiseries :

- Matériaux bois peints.
- Volets à double vantaux.



Changement de destination

Un changement de destination d'un ancien bâtiment agricole est autorisé sur la parcelles n°596 et 598 section B, secteur En Coutet.

Caractéristiques du bâtiment

Toiture :

- Toiture deux pentes.
- Tuiles ton rouge.

Façade :

- Pierres et briques plates.
- Enduit.
- Encadrement des ouvertures en briques plates rouges et pierre.
- Chaînage d'angle apparent.

Ouvertures :

- Verticalité pour les grandes et symétrie pour les petites ouvertures.

Menuiseries :

- Matériaux bois.
- Volets à double vantaux.

