

Mairie de Léojac Bellegarde  
Tarn-et-Garonne



# PLAN LOCAL D'URBANISME

**COMMUNE DE LEOJAC-BELLEGARDE**

**PIECE N°516**

**Règlement écrit**

Procédure	Arrêt	Approbation	Contrôle de Légalité
Elaboration	5 juillet 2016	20 avril 2017	
Le Maire			Le Préfet



Maîtrise d'œuvre  
280, rue de Péchabout  
BP 90174  
47004 AGEN CEDEX  
Tél 05 53 77 90 40  
Mel [contact@ambreconsultant.fr](mailto:contact@ambreconsultant.fr)



Alain PRUVOT  
Architecture, urbanisme  
5 ter rue d'Alembert  
47000 AGEN  
Tél 06 88 83 55 84  
[apruvot@aol.com](mailto:apruvot@aol.com)



Samuel COUPEY  
Paysage, urbanisme  
« Higuères »  
32000 CASTERA-LECTOUROIS  
Tél 05 62 68 58 29  
06 84 37 42 15  
[contact@agencecasals.fr](mailto:contact@agencecasals.fr)



## SOMMAIRE

<b>I. DISPOSITIONS GENERALES.....5</b>	
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS.....	7
PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	8
MODALITES D'APPLICATION DU PLAN.....	8
REGLES ET DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	9
<b>II. REGLEMENT DE ZONES ..... 15</b>	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub.....	22
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc.....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux.....	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa.....	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc.....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	46
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUex.....	47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah.....	57
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	62
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NL.....	67

*5 Règlement écrit - Plan local d'Urbanisme de Léojac Bellegarde*

# **I. DISPOSITIONS GENERALES**

*5 Règlement écrit - Plan local d'Urbanisme de Léojac Bellegarde*

## **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS**

### **LE PLAN LOCAL D'URBANISME DIVISE LE TERRITOIRE EN ZONES URBAINES, ZONES A URBANISER, ZONES AGRICOLES ET ZONES NATURELLES.**

**Les zones urbaines**, comprenant les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U" :

- zone Ua (à dominante d'habitat raccordée au réseau d'assainissement collectif : centre bourg),
- zone Ub (à dominante d'habitat raccordée au réseau d'assainissement collectif : extensions du bourg),
- zone Uc (à dominante d'habitat non raccordée au réseau d'assainissement collectif : extensions du bourg et quartiers),
- zone Ux (réservée aux activités).

**Les zones à urbaniser**, constituées des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle comprenant les lettres "AU" :

- zone AUa (à dominante d'habitat raccordable au réseau d'assainissement),
- zone AUc (à dominante d'habitat non raccordable au réseau d'assainissement),
- zone 2AU (à dominante d'habitat fermée),
- zone AUex (réservée aux commerces et aux équipements publics ou d'intérêt collectif<sup>1</sup>).

**La zone agricole**, englobant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles dans lesquelles seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Elle est repérée sur les documents graphiques par le sigle "A" (zone agricole).

- Ah (Secteur susceptible d'être renforcé par des constructions nouvelles à usage principal d'habitation sous conditions.).

**Les zones naturelles**, constituées des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "N".

- zone N (naturelle à protéger en en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages,...).

---

<sup>1</sup> Voir I Définitions Constructions ou installations liées ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par ailleurs, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- NL (Secteur dans lequel des activités de loisirs sont autorisées sous conditions).

## **LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE AUSSI DES SECTEURS SPECIFIQUES**

A l'intérieur des zones sont indiqués et repérés sur les documents graphiques conformément à la légende :

- la **zone inondable** (zone rouge) du **PPRI du secteur Aveyron** approuvé le 22 juin 1998,
- les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue,
- Les espaces boisés classés,
- les **éléments du paysage** (éléments naturels, bâtis),
- Les **périmètres de nuisances** autour des bâtiments d'élevage et de la station d'épuration,

Le zonage du **PPRN mouvements différentiels de sols** liés au phénomène retrait gonflement des argiles approuvé le 25 avril 2005 est reporté en annexes.

## **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Restent applicables au territoire communal en plus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme :

- Les **servitudes d'utilité publique** mentionnées en Annexes du PLU.
- Les **règlements et prescriptions** prévus par la loi, les divers règlements de sécurité, le règlement sanitaire départemental, la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, etc.

## **MODALITES D'APPLICATION DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, le présent règlement ne s'appliquera pas aux équipements techniques publics ou d'intérêt collectif tels que poste de refoulement, transformateurs électriques, pylônes, réservoirs, etc.

## REGLES ET DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Les définitions figurant ci-dessous sont celles utilisées pour l'application de ce règlement.

**Arbres de hautes tiges:** végétaux ligneux à grand ou moyen développement dépassant facilement 2 m (alisier blanc, chêne pédonculé, noyer, merisier, poirier, pommier, tilleul à grandes ou petites feuilles, etc.). Selon le Code Civil, ils doivent être implantés à plus de 2 m du fond voisin.

**Accès :** ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures.

De même, les accès agricoles ne sont pas considérés comme des accès utilisables pour d'autres usages.

Les accès doivent être aménagés de façon à minimiser les risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**Acrotère :** éléments d'une façade situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, la masquant en partie ou en totalité en formant un rebord.

**Activités économiques :** Elles sont celles couvrant les secteurs secondaires ou tertiaires, quel que soit leur statut (bureau, commerce, artisanat, industrie,...). Elles ne comprennent pas les activités primaires, donc agricoles ou minières.

**Alignement :** limite entre le domaine public et le domaine privé. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par la limite de la voirie ou de l'emprise publique.

**Aménagement de construction :** travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

**Annexe :** Locaux secondaires de type garage, abri de jardin ou d'animaux, remise, piscine particulière, de dimension très réduites, implantés sur la même unité foncière que l'habitation existante à laquelle ils sont liés. Elles sont distantes de cette dernière, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

**Artisanat :** « l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille » n'utilisant pas d'équipements lourds ni de procédés de façonnage industriel et qui n'est pas susceptibles de produire des nuisances importantes pour le voisinage. A distinguer des activités industrielles (voir **Industrie**).

**Bâtiment** : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales. En sont exclues notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, ...

**Bureaux** : locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, etc. qui ne sont pas directement accessibles à la clientèle sans présentation ni vente directe au public.

**Caravanes** : sont regardés comme des caravanes, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. Elles sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R 421.23 du Code de l'urbanisme.

**Changement de destination** : passage d'une destination à une autre parmi les 9 destinations citées article R. 123.9 du Code de l'Urbanisme (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif). Le changement de destination est soumis à déclaration préalable qu'il y ait des travaux ou non. Il est soumis à une demande de permis de construire s'il s'accompagne des travaux suivants :

- modification des structures porteuses,
- modification de la façade du bâtiment.

**Constructions ou installations liées ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif correspondant à un réel besoin des populations et dont la construction et l'usage revêt un caractère d'intérêt général. Il peut s'agir d'établissements publics ou privés tels que les établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs, culturels, sportifs, .... En zone agricole (A), cette destination se restreint aux équipements d'infrastructure de type station d'épuration, réseau de distribution électrique et de transport d'électricité, château d'eau, antennes de télécommunication,...

**Clôture** : enceinte qui délimite une propriété et en interdit le libre accès (barrière, haie, mur, palissade, grille, etc.).

Sur l'ensemble du territoire communal, les clôtures, hormis celles nécessaires à l'activité agricole feront l'objet d'une déclaration. Une délibération sera prise en ce sens suite à l'approbation du PLU.

Des servitudes dites « *de dégagement* » peuvent être imposées par l'article L. 114-1 du code de la voirie routière affectant les propriétés riveraines ou voisines des voies publiques, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique. Ces servitudes peuvent comporter l'obligation

de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes ou l'interdiction absolue de bâtir ou de placer des clôtures...

**Commerce** : activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services où la présentation et la vente directe au public constituent des activités prédominantes.

**Distance entre constructions** : distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières,...

#### Eaux usées :

C'est l'ensemble des eaux rejetées par les installations domestiques : eaux ménagères et eaux vannes.

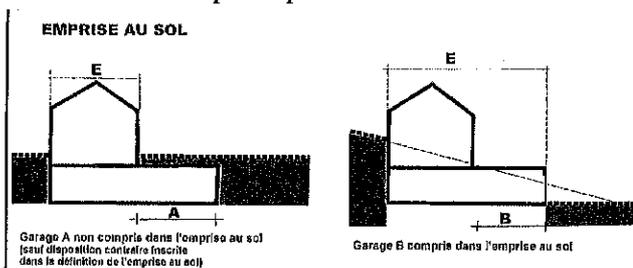
- les eaux ménagères sont les eaux rejetées par les installations domestiques (hors eaux vannes) : évier, lavabo, baignoire, machine à laver, etc.
- les eaux vannes sont les eaux rejetées depuis les installations de type WC. Elles nécessitent un traitement avant d'être rejetées dans la nature (contrairement aux eaux de pluie). C'est pourquoi, même en utilisant un broyeur ou un propulseur, on ne peut en aucun cas rejeter d'eaux vannes dans une descente d'eaux pluviales.

#### Eaux résiduaires :

C'est l'ensemble des eaux rejetées par les installations industrielles.

**Emprise au sol** : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus.

Elle est exprimée en pourcentage par rapport à la surface du terrain d'assiette. Sont exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols (sauf s'ils ne sont que partiellement enterrés), les terrasses de plein pied et non couvertes.



Source : GRIDAUH

**Emprise publique** : elle correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie. Elle constitue par exemples les emprises des voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics, les écoles,...

**Espaces libres** : ils correspondent aux espaces libres de toute construction, stationnement ou voie interne. Ils peuvent être plantés ou aménagés en aires de jeux ou de loisirs.

**Espaces verts** : espaces à dominante végétale à vocation d'agrément, paysage, biodiversité tels que les potagers, vergers, jardins familiaux, parc d'agrément, jardins d'ornement, terrains de jeux et sports enherbés... En sont exclus tous éléments imperméables (voies, stationnement,...).

**Extension de construction** : augmentation de surface ou de hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci. Cette augmentation doit être modérée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante. L'extension peut déborder sur une zone voisine, si le règlement de celle-ci permet les extensions.

La création de surface de plancher à l'intérieur du volume existant d'un bâtiment sans changement du volume extérieur ne sera pas considérée comme une extension.

**Extension mesurée de construction** : Elle n'excède pas 30 % de l'emprise au sol de la construction existante, l'existant étant apprécié à la date d'approbation du présent PLU.

En exception à cette règle, les bâtiments d'habitation dont la taille est inférieure à 116 m<sup>2</sup> pourront atteindre 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Le plafond de surface totale d'emprise au sol autorisée (habitation existante + extension) est fixé à 250 m<sup>2</sup>.

**Faîtage** : Ligne haute (horizontale ou biaise) d'intersection de deux versants inclinés suivant des pentes opposées.

**Habitation** : logement qu'il s'agisse d'une résidence principale, secondaire ou de tourisme sans service hôtelier (voir hébergement hôtelier).

**Habitation légère de loisirs** : construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

**Hauteur** : en l'absence de précision sur ce point dans le règlement de zone, c'est la distance mesurée verticalement entre l'égout du toit (ou le sommet de l'acrotère) et le niveau le plus bas au sol naturel (niveau du sol avant travaux).

**Hébergement hôtelier** : résidence permettant un hébergement temporaire et proposant des services qui « caractérisent l'activité d'un service hôtelier » de type restaurant, blanchisserie, accueil, etc., gérés par du personnel propre à l'établissement.

**Industrie** : « l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital ». A distinguer des activités artisanales (voir **Artisanat**).

**Limites séparatives** : limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

**Occupations et utilisations du sol** : tous travaux, constructions, plantations, affouillements, exhaussements, lotissement, ouvertures d'installations classées.

**Propriété** : ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

**Recul, retrait** : il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières ... Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

**Résidence mobile de loisirs** : véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

**Surface de plancher** : Ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur plafond supérieure à 1,80 mètre.

**Stationnement** : La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Il convient de compter en moyenne 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement (voirie comprise).

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires,
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé ou concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement, situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires,
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R. 332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Le stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

**Règle applicable aux constructions à usage d'habitation**

Le nombre de places est fixé à 1 place minimum par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

De même, il ne sera pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

**Construction à usage d'activités<sup>1</sup>**

Tout stationnement des véhicules de toutes catégories et toutes les opérations de chargement et déchargement étant interdites sur les voies publiques, les aires de stationnement et d'évolution doivent être situées à l'intérieure des parcelles et calculées en fonction des visiteurs, du personnel et de l'activité.

**Terrain de camping ou de caravanage :** terrain nécessitant une autorisation au titre de l'article R 421.19 du Code de l'urbanisme.

**Toiture végétalisée :** toiture végétale ou toit vert, il s'agit d'une toiture étudiée pour l'implantation de végétaux dans le cadre d'une couverture traditionnelle ou de l'aménagement d'un espace vert. Les avantages sont multiples : isolation thermique et phonique, insertion paysagère du bâtiment...

**Voie :** Est considéré comme une voie, un espace :

- ouvert à la circulation automobile,
- comprenant une chaussée revêtue et pourvue d'un système de collecte des eaux de ruissellement.

---

<sup>1</sup> Selon la zone concernée hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt.

## **II. REGLEMENT DE ZONES**



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua**

**La zone Ua** correspond à la zone urbanisée à dominante d'habitat raccordée au réseau d'assainissement collectif : centre bourg.

*Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet ainsi qu'à la parcelle.*

En zone de risque, le règlement du **PPRN mouvements différentiels de sols** liés au phénomène retrait gonflement des argiles s'applique.

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

L'industrie,

Les exploitations agricoles,

Les résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs,

Les terrains de camping et de caravanage,

Les carrières,

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, les déchets (en dehors des containers de collecte sélective), les véhicules désaffectés...

### **ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Les travaux, affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements admis dans la zone, aux fouilles archéologiques ou aux infrastructures publiques ou d'intérêt collectif.

Les activités économiques (non citées dans l'article 1) sont autorisées à condition que :

- les nuisances et risques prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- elles répondent à des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, droguerie, cabinet médical...).

### **ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux besoins minimums de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

Si elles doivent être intégrées ultérieurement au domaine public, les voies nouvelles seront réalisées selon les prescriptions du cahier des charges sur les voies et réseaux en vigueur.

## **ARTICLE Ua 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### ***Eau potable***

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

### ***Eaux pluviales***

Le constructeur doit assurer la gestion des eaux pluviales issues de sa parcelle de façon à ne pas porter atteinte aux fonds voisins. Les rejets dans les fossés publics ou cours d'eau seront limités. Ils pourront être interdits.

### ***Eaux usées***

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire en respectant les caractéristiques de ce réseau.

### ***Electricité et télécommunication***

La création de réseaux, les extensions, les renforcements ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés lorsque les réseaux existants le sont déjà.

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

Sans objet.

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

Sauf disposition spécifique indiquée sur le règlement graphique, toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer ;
- soit à un retrait maximum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les annexes ou éventuelles constructions de second rang ne sont pas concernées par cette règle.

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

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit) et jamais inférieure à 3 mètres.

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

Les constructions doivent être distantes d'au moins la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Le long d'une voie, elle ne pourra excéder la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'un bâtiment existant, pour lequel la hauteur d'origine pourra être maintenue ou lorsqu'un alignement par rapport au faîtage d'un bâtiment voisin s'avère nécessaire.

De même, les constructions liées ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle à condition que leur fonctionnement l'impose.

## **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### ***Principes généraux***

La volumétrie, les décors et percements s'inspireront de la simplicité et de la sobriété de l'architecture traditionnelle locale, sans décors faire-valoir inutiles.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

### ***Annexes***

L'aspect extérieur des annexes (façades et toitures) sera soigné et en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes pourront être réalisées en matériaux naturels de type bois.

### ***Façades***

Les couleurs des enduits sont à choisir dans des teintes sables et pierres du pays.

### ***Toiture***

La pente des toitures ne pourra excéder 33 % (sauf en cas de dispositifs liés à l'économie d'énergie). La couverture sera réalisée en tuiles canal ou romane dans des tons rouge, beige ou orangé à rouge brun. En exception à ces règles, les toitures terrasses ou vérandas pourront être autorisées. Les toitures végétales sont autorisées comme l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable dans la toiture.

### ***Clôtures***

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En bordure d'une voie de circulation, celles-ci seront constituées au choix :

- d'un muret enduit dont la hauteur se limitera à 1 m, surmonté ou non d'une clôture à effet de transparence (grille, barrière ou haie),
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement.

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas :

- 1,50 m par rapport à la voie,
- 1,50 m par rapport au fond voisin si elle est constituée d'un mur,
- 2 m par rapport au fond voisin s'il s'agit d'un grillage et/ou d'une haie.

#### ***Abords de la construction (y compris pour les éléments du paysage)***

Les extracteurs, groupes extérieurs de climatisation, antennes ou paraboles ou autres dispositifs techniques, seront disposés de façon à être le moins visible possible du domaine public.

L'intégration dans le paysage des espaces utilitaires (points tri, transformateurs électriques...) sera soignée.

#### **Particularités pour les éléments du paysage végétal (bosquets, haies)**

Les arbres de haut jet seront conservés. Les coupes ou abattages sont autorisés uniquement pour des raisons sanitaires, de sécurité ou pour maintenir le port du sujet (appliquer une taille douce). Le prélèvement de bois (hors sujets remarquables) en vue de l'autoconsommation est autorisé à condition de ne pas compromettre l'intégrité de l'élément du paysage végétal.

Les occupations et utilisations du sol ne remettant pas en cause la conservation de ces éléments du paysage végétaux sont autorisées sous réserve de la réglementation de zone.

### **ARTICLE Ua 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle générale de stationnement est édictée dans les « règles et définitions communes à toutes les zones » au début du règlement.

### **ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus dans la mesure du possible.

### **ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

### **ARTICLE Ua 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est fortement conseillé que les bâtiments soient équipés d'un système de valorisation des eaux pluviales (citerne avec pompe...).

Il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Les plantations prendront en compte l'optimisation de l'ensoleillement et la protection contre les vents dominants.

Le choix d'un mélange d'essences sera privilégié pour les haies en clôtures (minimum de 30 % d'essences fleuries et maximum de 30 % d'essences persistantes).

### **ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lorsqu'il existe, la création de réseaux, les extensions et les renforcements intégreront le réseau de Très Haut Débit conformément au cahier des charges technique validé par la commune.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub**

**La zone Ub** correspond à la zone urbanisée à dominante d'habitat raccordée au réseau d'assainissement collectif : extension du bourg.

*Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet ainsi qu'à la parcelle.*

En zone de risque, le règlement du **PPRN mouvements différentiels de sols** liés au phénomène retrait gonflement des argiles s'applique.

En application à l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986, toute occupation et utilisation du sol située sur un site archéologique sera soumise pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Languedoc-Roussillon Midi-Pyrénées.

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

L'industrie,

Les exploitations agricoles,

Les résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs,

Les terrains de camping et de caravanage,

Les carrières,

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, les déchets (en dehors des containers de collecte sélective), les véhicules désaffectés...

**Dans le périmètre de 100 m de la STEP** : Les habitations nouvelles.

### **ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Les travaux, affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements admis dans la zone, aux fouilles archéologiques ou aux infrastructures publiques ou d'intérêt collectif.

Les activités économiques (non citées dans l'article 1) sont autorisées à condition que :

- les nuisances et risques prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- elles répondent à des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, droguerie, cabinet médical...).

### **ARTICLE Ub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux besoins minimums de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

Si elles doivent être intégrées ultérieurement au domaine public, les voies nouvelles seront réalisées selon les prescriptions du cahier des charges sur les voies et réseaux en vigueur.

#### **ARTICLE Ub 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

##### ***Eau potable***

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

##### ***Eaux pluviales***

Le constructeur doit assurer la gestion des eaux pluviales issues de sa parcelle de façon à ne pas porter atteinte aux fonds voisins. Les rejets dans les fossés publics ou cours d'eau seront limités. Ils pourront être interdits.

##### ***Eaux usées***

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire en respectant les caractéristiques de ce réseau.

##### ***Electricité et télécommunication***

La création de réseaux, les extensions, les renforcements ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés lorsque les réseaux existants le sont déjà.

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

Sans objet.

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

Sauf disposition spécifique indiquée sur le règlement graphique, toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer ;
- soit à un retrait maximum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les annexes ou éventuelles constructions de second rang ne sont pas concernées par cette règle.

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

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit) et jamais inférieure à 3 mètres.

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

Les constructions doivent être distantes d'au moins la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Le long d'une voie, elle ne pourra excéder la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'un bâtiment existant, pour lequel la hauteur d'origine pourra être maintenue ou lorsqu'un alignement par rapport au faîtage d'un bâtiment voisin s'avère nécessaire.

De même, les constructions liées ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle à condition que leur fonctionnement l'impose.

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### ***Principes généraux***

La volumétrie, les décors et percements s'inspireront de la simplicité et de la sobriété de l'architecture traditionnelle locale, sans décors faire-valoir inutiles.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

### ***Annexes***

L'aspect extérieur des annexes (façades et toitures) sera soigné et en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes pourront être réalisées en matériaux naturels de type bois.

### ***Façades***

Les couleurs des enduits sont à choisir dans des teintes sables et pierres du pays.

### ***Toiture***

La pente des toitures ne pourra excéder 33 % (sauf en cas de dispositifs liés à l'économie d'énergie). La couverture sera réalisée en tuiles canal ou romane dans des tons rouge,

beige ou orangé à rouge brun. En exception à ces règles, les toitures terrasses ou vérandas pourront être autorisées. Les toitures végétales sont autorisées comme l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable dans la toiture.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En bordure d'une voie de circulation, celles-ci seront constituées au choix :

- d'un muret enduit dont la hauteur se limitera à 1 m, surmonté ou non d'une clôture à effet de transparence (grille, barrière ou haie),
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement.

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas :

- 1,50 m par rapport à la voie,
- 1,50 m par rapport au fond voisin si elle est constituée d'un mur,
- 2 m par rapport au fond voisin s'il s'agit d'un grillage et/ou d'une haie.

### **Abords de la construction (y compris pour les éléments du paysage)**

Les extracteurs, groupes extérieurs de climatisation, antennes ou paraboles ou autres dispositifs techniques, seront disposés de façon à être le moins visible possible du domaine public.

L'intégration dans le paysage des espaces utilitaires (points tri, transformateurs électriques...) sera soignée.

### **Particularités pour les éléments du paysage végétal (bosquets, haies)**

Les arbres de haut jet seront conservés. Les coupes ou abattages sont autorisés uniquement pour des raisons sanitaires, de sécurité ou pour maintenir le port du sujet (appliquer une taille douce). Le prélèvement de bois (hors sujets remarquables) en vue de l'autoconsommation est autorisé à condition de ne pas compromettre l'intégrité de l'élément du paysage végétal.

Les occupations et utilisations du sol ne remettant pas en cause la conservation de ces éléments du paysage végétaux sont autorisées sous réserve de la réglementation de zone.

## **ARTICLE Ub 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle générale de stationnement est édictée dans les « règles et définitions communes à toutes les zones » au début du règlement.

## **ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus dans la mesure du possible.

## **ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## **ARTICLE Ub 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est fortement conseillé que les bâtiments soient équipés d'un système de valorisation des eaux pluviales (citerne avec pompe...).

Il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Les plantations prendront en compte l'optimisation de l'ensoleillement et la protection contre les vents dominants.

Le choix d'un mélange d'essences sera privilégié pour les haies en clôtures (minimum de 30 % d'essences fleuries et maximum de 30 % d'essences persistantes).

## **ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lorsqu'il existe, la création de réseaux, les extensions et les renforcements intégreront le réseau de Très Haut Débit conformément au cahier des charges technique validé par la commune.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc**

**La zone Uc** correspond à la zone urbanisée à dominante d'habitat non raccordée au réseau d'assainissement collectif : extensions du bourg et quartiers

*Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet ainsi qu'à la parcelle.*

En zone de risque, le règlement du **PPRN mouvements différentiels de sols** liés au phénomène retrait gonflement des argiles s'applique.

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

L'industrie,

Les exploitations agricoles,

Les résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs,

Les terrains de camping et de caravanage,

Les carrières,

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, les déchets (en dehors des containers de collecte sélective), les véhicules désaffectés...

**Dans le périmètre de 100 m de la STEP** : Les habitations nouvelles.

### **ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Les travaux, affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements admis dans la zone, aux fouilles archéologiques ou aux infrastructures publiques ou d'intérêt collectif.

Les activités économiques (non citées dans l'article 1) sont autorisées à condition que les nuisances et risques prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.

#### **Pour les éléments du paysage (cône de vue) :**

Les occupations du sol (construction, installation, plantations...) ne devront pas supprimer ou occulter l'ouverture visuelle.

### **ARTICLE Uc 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux besoins minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

Si elles doivent être intégrées ultérieurement au domaine public, les voies nouvelles seront réalisées selon les prescriptions du cahier des charges sur les voies et réseaux en vigueur.

#### **ARTICLE Uc 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

##### ***Eau potable***

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

##### ***Eaux pluviales***

Le constructeur doit assurer la gestion des eaux pluviales issues de sa parcelle de façon à ne pas porter atteinte aux fonds voisins. Les rejets dans les fossés publics ou cours d'eau seront limités. Ils pourront être interdits.

##### ***Eaux usées***

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées.

En l'absence de réseau d'assainissement, un dispositif de traitement individuel, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Tout rejet des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdit.

##### ***Electricité et télécommunication***

La création de réseaux, les extensions, les renforcements ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés lorsque les réseaux existants le sont déjà.

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

Sans objet.

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

Sauf disposition spécifique indiquée sur le règlement graphique, toute construction doit être implantée en retrait par rapport à la voie de desserte. Ce retrait sera au moins égal à :

- 15 m par rapport à l'axe des voies départementales ;
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

*Les règles générales pourront être modifiées et les dimensions des retraits adaptées dans le cas de restauration ou extension de bâtiments existants présentant une autre implantation, l'extension pouvant s'aligner sur l'existant sauf impératif de sécurité routière.*

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

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit) et jamais inférieure à 4 mètres.

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

Les constructions doivent être distantes d'au moins la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

### **ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Le long d'une voie, elle ne pourra excéder la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'un bâtiment existant, pour lequel la hauteur d'origine pourra être maintenue ou lorsqu'un alignement par rapport au faitage d'un bâtiment voisin s'avère nécessaire.

De même, les constructions liées ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle à condition que leur fonctionnement l'impose.

### **ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

#### ***Principes généraux***

La volumétrie, les décors et percements s'inspireront de la simplicité et de la sobriété de l'architecture traditionnelle locale, sans décors faire-valoir inutiles.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans laquelle elles s'inscrivent, par le choix d'implantation sur le terrain et par une conception architecturale adaptées (création d'un demi-niveau, construction sur pilotis, encastrement dans le terrain,...).

#### ***Annexes***

L'aspect extérieur des annexes (façades et toitures) sera soigné et en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes pourront être réalisées en matériaux naturels de type bois.

### **Façades**

Les couleurs des enduits sont à choisir dans des teintes sables et pierres du pays.

### **Toiture**

La pente des toitures ne pourra excéder 33 % (sauf en cas de dispositifs liés à l'économie d'énergie). La couverture sera réalisée en tuiles canal ou romane dans des tons rouge, beige ou orangé à rouge brun. En exception à ces règles, les toitures terrasses ou vérandas pourront être autorisées. Les toitures végétales sont autorisées comme l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable dans la toiture.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En bordure d'une voie de circulation, celles-ci seront constituées au choix :

- d'un muret enduit dont la hauteur se limitera à 1 m, surmonté ou non d'une clôture à effet de transparence (grille, barrière ou haie),
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement.

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas :

- 1,80 m par rapport à la voie,
- 1,80 m par rapport au fond voisin si elle est constituée d'un mur,
- 2 m par rapport au fond voisin s'il s'agit d'un grillage et/ou d'une haie.

### **Abords de la construction (y compris pour les éléments du paysage)**

Les extracteurs, groupes extérieurs de climatisation, antennes ou paraboles ou autres dispositifs techniques, seront disposés de façon à être le moins visible possible du domaine public.

L'intégration dans le paysage des espaces utilitaires (points tri, transformateurs électriques...) sera soignée.

### **Particularités pour les éléments du paysage végétal (bosquets, haies)**

Les arbres de haut jet seront conservés. Les coupes ou abattages sont autorisés uniquement pour des raisons sanitaires, de sécurité ou pour maintenir le port du sujet (appliquer une taille douce). Le prélèvement de bois (hors sujets remarquables) en vue de l'autoconsommation est autorisé à condition de ne pas compromettre l'intégrité de l'élément du paysage végétal.

Les occupations et utilisations du sol ne remettant pas en cause la conservation de ces éléments du paysage végétaux sont autorisées sous réserve de la réglementation de zone.

## **ARTICLE Uc 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle générale de stationnement est édictée dans les « règles et définitions communes à toutes les zones » au début du règlement.

### **ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus dans la mesure du possible.

### **ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

### **ARTICLE Uc 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est fortement conseillé que les bâtiments soient équipés d'un système de valorisation des eaux pluviales (citerne avec pompe...).

Il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Les plantations prendront en compte l'optimisation de l'ensoleillement et la protection contre les vents dominants.

Le choix d'un mélange d'essences sera privilégié pour les haies en clôtures (minimum de 30 % d'essences fleuries et maximum de 30 % d'essences persistantes).

### **ARTICLE Uc 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lorsqu'il existe, la création de réseaux, les extensions et les renforcements intégreront le réseau de Très Haut Débit conformément au cahier des charges technique validé par la commune.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux**

**La zone Ux** est une zone urbaine réservée aux activités artisanales et industrielles.  
En zone de risque, le règlement du **PPRN mouvements différentiels de sols** liés au phénomène retrait gonflement des argiles s'applique.

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

Les habitations,  
Les exploitations agricoles,  
Les terrains de camping et de caravaning,  
Le stationnement des caravanes isolées, les résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs,  
Les carrières.

### **ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Les travaux, affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements admis dans la zone, aux fouilles archéologiques ou aux infrastructures publiques ou d'intérêt collectif.  
Les locaux de gardiennage sont autorisés à condition qu'ils soient inclus dans les bâtiments d'activités et d'une surface maximale de 50 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE Ux 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Elles doivent en particulier, permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

### **ARTICLE Ux 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### ***Eau potable***

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

#### ***Eaux pluviales***

Le constructeur doit assurer la gestion des eaux pluviales issues de sa parcelle de façon à ne pas porter atteinte aux fonds voisins. Les rejets dans les fossés publics ou cours d'eau seront limités. Ils pourront être interdits.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

***Eaux usées***

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées.

En l'absence de réseau d'assainissement, un dispositif de traitement individuel, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Tout rejet des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdit.

***Eaux résiduaires***

Tout rejet des eaux résiduaires non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdit.

***Electricité***

Les raccordements au réseau public doivent être enterrés ou accolés à la façade de la construction.

Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

**ARTICLE Ux 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées au minimum à 5 m du domaine public des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au moins 3 m.

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

Les constructions doivent être distantes d'au moins la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne pourra excéder 10 m.

Peuvent sortir du gabarit les silos ainsi que les superstructures propres aux activités autorisées dans la zone (cheminées, conduits de ventilation, etc.).

## **ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Les constructions nouvelles, ainsi que les aménagements et extensions de bâtiments devront présenter une simplicité de volume et harmonie des couleurs favorisant leur intégration dans le paysage.

Les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans laquelle elles s'inscrivent, par le choix d'implantation sur le terrain et par une conception architecturale adaptées.

Une attention particulière sera portée à la volumétrie en adaptant l'échelle du bâtiment au site.

Les coloris des façades et toitures, de couleur non agressive, devront être en harmonie, pour les volumes principaux avec l'environnement naturel.

L'utilisation de matériaux plus sombres comme le bois et la tôle peinte en gris foncé pourra rendre plus discrète l'intégration du bâtiment dans le paysage.

Les clôtures s'inséreront de façon discrète dans le paysage.

Les terrains (même s'ils sont utilisés pour des dépôts) doivent être aménagés et entretenus de manière à ce que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

Les aires de stockages seront aménagées et peu visibles depuis les espaces publics.

## **ARTICLE Ux 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toutes catégories, toutes les opérations de chargement et déchargement étant interdites sur les voies publiques, les aires de stationnement et d'évolution doivent être situées à l'intérieur des parcelles et calculées en fonction des visiteurs, du personnel et de l'activité.

## **ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Des plantations d'arbres et arbustes d'essences locales devront permettre une bonne intégration du bâti dans le paysage.

## **ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UX 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est fortement conseillé que les bâtiments soient équipés d'un système de valorisation des eaux pluviales (citerne avec pompe...).

Il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

**ARTICLE UX 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lorsqu'il existe, la création de réseaux, les extensions et les renforcements intégreront le réseau de Très Haut Débit conformément au cahier des charges technique validé par la commune.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa**

La zone AUa correspond aux zones à urbaniser à dominante d'habitat raccordée au réseau d'assainissement collectif.

*Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet ainsi qu'à la parcelle.*

En zone de risque, le règlement du **PPRN mouvements différentiels de sols** liés au phénomène retrait gonflement des argiles s'applique.

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

L'industrie,

Les exploitations agricoles,

Les terrains de camping et de caravaning,

Les résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs,

Les carrières,

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, les déchets (en dehors des containers de collecte sélective), les véhicules désaffectés...

### **ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Les travaux, affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements admis dans la zone, aux fouilles archéologiques ou aux infrastructures publiques ou d'intérêt collectif.

Les constructions nouvelles sont autorisés à condition d'être réalisées sous forme d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble respectant les orientations d'aménagement du secteur (Pièce 3 du PLU).

Pour les opérations d'ensemble de 10 logements ou plus, la part du logement social (locatif et/ou en accession) sera d'au moins 10 %. En cas d'opérations successives ou conjointes sur une même unité foncière initiale, l'objectif sera évalué sur l'ensemble de l'unité foncière concernée.

Les activités économiques (non citées dans l'article 1) sont autorisées à condition que :

- les nuisances et risques prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les besoins en voirie et réseaux ne soient pas augmentés de façon significative,
- que la surface de plancher occupée par l'activité soit inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Elles doivent en particulier, permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

### ***Voies nouvelles***

En cas de voies nouvelles, si elles doivent être classées ultérieurement dans la voirie communale, les voies privées ouvertes à la circulation automobile seront conformes au règlement de voirie en vigueur.

La sécurité des piétons et des cycles sera assurée par des aménagements spécifiques.

Les voies en impasse doivent être évitées. S'il est impossible d'assurer leur maillage avec le réseau viaire existant ou à créer, les voies publiques devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

## **ARTICLE AUa 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### ***Eau potable***

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### ***Eaux pluviales***

Le constructeur doit assurer la gestion des eaux pluviales issues de sa parcelle de façon à ne pas porter atteinte aux fonds voisins. Les rejets dans les fossés publics ou cours d'eau seront limités. Ils pourront être interdits.

### ***Eaux usées***

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire en respectant les caractéristiques de ce réseau.

### ***Electricité et télécommunication***

La création de réseaux, les extensions, les renforcements ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés.

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

Sans objet.

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

Sauf disposition spécifique indiquée sur le règlement graphique, toute construction doit être implantée en retrait par rapport à la voie de desserte. Ce retrait sera au moins égal à :

- 15 m par rapport à l'axe des voies départementales ;
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

*Les règles générales pourront être modifiées et les dimensions des retraits adaptées dans le cas de restauration ou extension de bâtiments existants présentant une autre implantation, l'extension pouvant s'aligner sur l'existant sauf impératif de sécurité routière.*

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

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au moins 3 m.

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

Les constructions doivent être distantes d'au moins la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

La hauteur de la construction à l'égout du toit ne doit pas excéder 7 m.

## **ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### ***Principes généraux***

La volumétrie, les décors et percements s'inspireront de la simplicité et de la sobriété de l'architecture traditionnelle locale, sans décors faire-valoir inutiles.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans laquelle elles s'inscrivent, par le choix d'implantation sur le terrain et par une conception architecturale adaptées (création d'un demi-niveau, construction sur pilotis, encastrement dans le terrain,...).

### ***Annexes***

L'aspect extérieur des annexes (façades et toitures) sera soigné et en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes pourront être réalisées en matériaux naturels de type bois.

### ***Façades***

Les couleurs des enduits sont à choisir dans des teintes sables et pierres du pays. Des teintes plus prononcées sont admissibles en petite surface comme par exemple des parties de murs en retrait par rapport à la façade. L'utilisation de couleurs soutenues sur des surfaces importantes sera permise uniquement dans le cadre d'une opération d'ensemble intégrant un travail de colorisation, garantissant une harmonie globale. Les éventuels bardages bois garderont leur teinte naturelle (pouvant griser en vieillissant) ou seront colorés dans des tons en harmonie avec le reste de la façade.

### **Toiture**

La pente des toitures ne pourra excéder 33 % (sauf en cas de dispositifs liés à l'économie d'énergie). La couverture sera réalisée en tuiles canal ou romane dans des tons rouge, beige ou orangé à rouge brun. En exception à ces règles, les toitures terrasses ou vérandas pourront être autorisées. Les toitures végétales sont autorisées comme l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable dans la toiture.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En bordure d'une voie de circulation, celles-ci seront constituées au choix :

- d'un muret enduit dont la hauteur se limitera à 1 m, surmonté ou non d'une clôture à effet de transparence (grille, barrière ou haie),
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement.

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas :

- 1,50 m par rapport à la voie,
- 1,50 m par rapport au fond voisin si elle est constituée d'un mur,
- 2 m par rapport au fond voisin s'il s'agit d'un grillage et/ou d'une haie.

### **Abords de la construction**

Les extracteurs, groupes extérieurs de climatisation, antennes ou paraboles ou autres dispositifs techniques, seront disposés de façon à être le moins visible possible du domaine public.

L'intégration dans le paysage des espaces utilitaires (boîtes aux lettres, points tri, transformateurs électriques...) sera soignée.

### **Particularités pour les éléments du paysage végétal (bosquets, haies)**

Les arbres de haut jet seront conservés. Les coupes ou abattages sont autorisés uniquement pour des raisons sanitaires, de sécurité ou pour maintenir le port du sujet (appliquer une taille douce).

Les occupations et utilisations du sol ne remettant pas en cause la conservation de ces éléments du paysage végétaux sont autorisées sous réserve de la réglementation de zone.

## **ARTICLE AUa 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle générale de stationnement est édictée dans les « règles et définitions communes à toutes les zones » au début du règlement.

Le stationnement des deux roues sera assuré dans des conditions satisfaisantes.

## **ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus dans la mesure du possible.

### **Pour les opérations d'ensemble**

Toute opération comportant un minimum de 5 lots ou logements, devra s'articuler autour des espaces verts existants et comporter au moins 10 % du terrain d'assiette en espaces verts collectifs. Les zones de stockage des eaux pluviales et les noues ne sont pas considérées comme des espaces verts.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (tels que bassins de rétention ou d'infiltration) doivent sous réserve des contraintes de fonctionnement et de sécurité :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion dans leur environnement naturel et bâti,
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatible avec leur destination (espace vert de détente, aire de jeux...).

Les places et parcs de stationnement à l'air libre devront être arborés.

## **ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## **ARTICLE AUa 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est fortement conseillé que les bâtiments soient équipés d'un système de valorisation des eaux pluviales (citerne avec pompe...).

Pour les eaux pluviales issues des espaces publics, la gestion en site propre sera maximisée à travers des aménagements adaptés (noues, traitement des voies...).

Il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Les plantations prendront en compte l'optimisation de l'ensoleillement et la protection contre les vents dominants.

Le choix d'un mélange d'essences sera privilégié pour les haies en clôtures (minimum de 30 % d'essences fleuries et maximum de 30 % d'essences persistantes).

## **ARTICLE AUa 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lorsqu'il existe, la création de réseaux, les extensions et les renforcements intégreront le réseau de Très Haut Débit conformément au cahier des charges technique validé par la commune.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc**

**La zone AUa** correspond aux zones à urbaniser à dominante d'habitat non raccordée au réseau d'assainissement collectif.

*Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet ainsi qu'à la parcelle.*

En zone de risque, le règlement du **PPRN mouvements différentiels de sols** liés au phénomène retrait gonflement des argiles s'applique.

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

L'industrie,

Les exploitations agricoles,

Les terrains de camping et de caravanning,

Les résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs,

Les carrières,

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, les déchets (en dehors des containers de collecte sélective), les véhicules désaffectés...

### **ARTICLE AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Les travaux, affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements admis dans la zone, aux fouilles archéologiques ou aux infrastructures publiques ou d'intérêt collectif.

Les constructions nouvelles sont autorisés à condition d'être réalisées sous forme d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble respectant les orientations d'aménagement du secteur (Pièce 3 du PLU).

Pour les opérations d'ensemble de 10 logements ou plus, la part du logement social (locatif et/ou en accession) sera d'au moins 10 %. En cas d'opérations successives ou conjointes sur une même unité foncière initiale, l'objectif sera évalué sur l'ensemble de l'unité foncière concernée.

Les activités économiques (non citées dans l'article 1) sont autorisées à condition que :

- les nuisances et risques prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les besoins en voirie et réseaux ne soient pas augmentés de façon significative,
- que la surface de plancher occupée par l'activité soit inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE AUc 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Elles doivent en particulier, permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

### **Voies nouvelles**

En cas de voies nouvelles, si elles doivent être classées ultérieurement dans la voirie communale, les voies privées ouvertes à la circulation automobile seront conformes au règlement de voirie en vigueur.

La sécurité des piétons et des cycles sera assurée par des aménagements spécifiques.

Les voies en impasse doivent être évitées. S'il est impossible d'assurer leur maillage avec le réseau viaire existant ou à créer, les voies publiques devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

## **ARTICLE AUc 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **Eau potable**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### **Eaux pluviales**

Le constructeur doit assurer la gestion des eaux pluviales issues de sa parcelle de façon à ne pas porter atteinte aux fonds voisins. Les rejets dans les fossés publics ou cours d'eau seront limités. Ils pourront être interdits.

### **Eaux usées**

En l'absence de réseau d'assainissement, un dispositif de traitement individuel, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Tout rejet des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdit.

### **Electricité et télécommunication**

La création de réseaux, les extensions, les renforcements ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés.

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

Sans objet.

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

Sauf disposition spécifique indiquée sur le règlement graphique, toute construction doit être implantée en retrait par rapport à la voie de desserte. Ce retrait sera au moins égal à :

- 15 m par rapport à l'axe des voies départementales ;
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

*Les règles générales pourront être modifiées et les dimensions des retraits adaptées dans le cas de restauration ou extension de bâtiments existants présentant une autre implantation, l'extension pouvant s'aligner sur l'existant sauf impératif de sécurité routière.*

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

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au moins 3 m.

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

Les constructions doivent être distantes d'au moins la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

### **ARTICLE AUc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

La hauteur de la construction à l'égout du toit ne doit pas excéder 7 m.

### **ARTICLE AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

#### ***Principes généraux***

La volumétrie, les décors et percements s'inspireront de la simplicité et de la sobriété de l'architecture traditionnelle locale, sans décors faire-valoir inutiles.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans laquelle elles s'inscrivent, par le choix d'implantation sur le terrain et par une conception architecturale adaptées (création d'un demi-niveau, construction sur pilotis, encastrement dans le terrain,...).

#### ***Annexes***

L'aspect extérieur des annexes (façades et toitures) sera soigné et en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes pourront être réalisées en matériaux naturels de type bois.

#### ***Façades***

Les couleurs des enduits sont à choisir dans des teintes sables et pierres du pays. Des teintes plus prononcées sont admissibles en petite surface comme par exemple des parties de murs en retrait par rapport à la façade. L'utilisation de couleurs soutenues sur des surfaces importantes sera permise uniquement dans le cadre d'une opération d'ensemble intégrant un travail de colorisation, garantissant une harmonie globale. Les éventuels bardages bois garderont leur teinte naturelle (pouvant griser en vieillissant) ou seront colorés dans des tons en harmonie avec le reste de la façade.

### **Toiture**

La pente des toitures ne pourra excéder 33 % (sauf en cas de dispositifs liés à l'économie d'énergie). La couverture sera réalisée en tuiles canal ou romane dans des tons rouge, beige ou orangé à rouge brun. En exception à ces règles, les toitures terrasses ou vérandas pourront être autorisées. Les toitures végétales sont autorisées comme l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable dans la toiture.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En bordure d'une voie de circulation, celles-ci seront constituées au choix :

- d'un muret enduit dont la hauteur se limitera à 1 m, surmonté ou non d'une clôture à effet de transparence (grille, barrière ou haie),
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement.

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas :

- 1,50 m par rapport à la voie,
- 1,50 m par rapport au fond voisin si elle est constituée d'un mur,
- 2 m par rapport au fond voisin s'il s'agit d'un grillage et/ou d'une haie.

### **Abords de la construction**

Les extracteurs, groupes extérieurs de climatisation, antennes ou paraboles ou autres dispositifs techniques, seront disposés de façon à être le moins visible possible du domaine public.

L'intégration dans le paysage des espaces utilitaires (boîtes aux lettres, points tri, transformateurs électriques...) sera soignée.

## **ARTICLE AUc 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle générale de stationnement est édictée dans les « règles et définitions communes à toutes les zones » au début du règlement.

Le stationnement des deux roues sera assuré dans des conditions satisfaisantes.

## **ARTICLE AUc 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus dans la mesure du possible.

### **Pour les opérations d'ensemble**

Toute opération comportant un minimum de 5 lots ou logements, devra s'articuler autour des espaces verts existants et comporter au moins 10 % du terrain d'assiette en espaces verts collectifs. Les zones de stockage des eaux pluviales et les noues ne sont pas considérées comme des espaces verts.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (tels que bassins de rétention ou d'infiltration) doivent sous réserve des contraintes de fonctionnement et de sécurité :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion dans leur environnement naturel et bâti,
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatible avec leur destination (espace vert de détente, aire de jeux...).

Les places et parcs de stationnement à l'air libre devront être arborés.

#### **ARTICLE AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

#### **ARTICLE AUc 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est fortement conseillé que les bâtiments soient équipés d'un système de valorisation des eaux pluviales (citerne avec pompe...).

Pour les eaux pluviales issues des espaces publics, la gestion en site propre sera maximisée à travers des aménagements adaptés (noues, traitement des voies...).

Il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Les plantations prendront en compte l'optimisation de l'ensoleillement et la protection contre les vents dominants.

Le choix d'un mélange d'essences sera privilégié pour les haies en clôtures (minimum de 30 % d'essences fleuries et maximum de 30 % d'essences persistantes).

#### **ARTICLE AUc 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lorsqu'il existe, la création de réseaux, les extensions et les renforcements intégreront le réseau de Très Haut Débit conformément au cahier des charges technique validé par la commune.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

La zone 2AU correspond aux zones à urbaniser à dominante d'habitat fermées qui pourront être ouvertes à l'urbanisation après modification du PLU.

Elle pourra s'effectuer lorsque les réseaux seront disponibles à proximité de la zone.

Les orientations d'aménagement et le règlement devront être précisés à cette occasion.

### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou aménagement est interdit à l'exception des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général.

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUex**

La zone AUex correspond aux zones à urbaniser réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif<sup>1</sup> et au commerce.

En zone de risque, le règlement du **PPRN mouvements différentiels de sols** liés au phénomène retrait gonflement des argiles s'applique.

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

Les habitations

L'industrie,

Les exploitations agricoles,

Les terrains de camping et de caravaning,

Les résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs,

Les carrières,

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, les déchets (en dehors des containers de collecte sélective), les véhicules désaffectés...

### **ARTICLE AUex 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Les travaux, affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements admis dans la zone, aux fouilles archéologiques ou aux infrastructures publiques ou d'intérêt collectif.

Les constructions ou installations sont autorisés à condition d'être liées ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif<sup>1</sup>, à l'artisanat et au commerce.

### **ARTICLE AUex 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Elles doivent en particulier, permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

#### ***Voies nouvelles***

En cas de voies nouvelles, si elles doivent être classées ultérieurement dans la voirie communale, les voies privées ouvertes à la circulation automobile seront conformes au règlement de voirie en vigueur.

La sécurité des piétons et des cycles sera assurée par des aménagements spécifiques.

---

<sup>1</sup> Voir I Définitions Constructions ou installations liées ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AUex 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### ***Eau potable***

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### ***Eaux pluviales***

Le constructeur doit assurer la gestion des eaux pluviales issues de sa parcelle. Les rejets dans les fossés publics ou cours d'eau seront limités.

### ***Eaux usées***

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire en respectant les caractéristiques de ce réseau.

### ***Electricité et télécommunication***

La création de réseaux, les extensions, les renforcements ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés lorsque les réseaux existants le sont déjà.

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

Sans objet.

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

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées à 5 m au minimum de l'axe des voies.

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

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au moins 3 m.

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

Les constructions doivent être distantes d'au moins la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE AUex 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol du bâti n'excèdera pas 3000 m<sup>2</sup>.

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

La hauteur de la construction à l'égout du toit ne doit pas excéder 7 m.

## **ARTICLE AUex 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### ***Principes généraux***

Une attention particulière sera portée à l'intégration du bâtiment au site : implantation, volumes, architecture, matériaux, végétaux.

### ***Bâti***

Une attention particulière sera portée à la volumétrie en adaptant l'échelle du bâtiment au site.

Les coloris des façades et toitures, de couleur non agressive, devront être en harmonie, pour les volumes principaux avec l'environnement naturel.

L'utilisation de matériaux plus sombres comme le bois et la tôle peinte en gris foncé pourra rendre plus discrète l'intégration du bâtiment dans le paysage.

Les façades du bâtiment, visibles depuis les espaces publics feront l'objet d'une architecture soignée prenant en compte :

- les proportions entre les différents volumes composant le bâtiment,
- le rythme et l'ordonnancement des ouvertures ou tout autre élément composant la façade (élément de structure visible ou de décoration...),
- l'harmonie des couleurs entre les volumes principaux et les différents éléments de la façade.

### ***Clôtures***

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En bordure d'une voie de circulation, celles-ci seront constituées d'une haie doublée d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement.

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 m par rapport à la voie ou au fond voisin.

En exception des règles ci-dessus, les installations sportives, peuvent être clôturées par un grillage, sans limitation de hauteur.

### ***Abords de la construction***

Les extracteurs, groupes extérieurs de climatisation, antennes ou paraboles ou autres dispositifs techniques, seront disposés de façon à être le moins visible possible du domaine public.

L'intégration dans le paysage des espaces utilitaires (points tri, transformateurs électriques...) sera soignée.

## **ARTICLE AUex 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Le stationnement des deux roues sera assuré dans des conditions satisfaisantes.

### **ARTICLE AUex 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus dans la mesure du possible.

Les places et parcs de stationnement à l'air libre devront être arborés.

### **ARTICLE AUex 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE AUex 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est fortement conseillé que les bâtiments soient équipés d'un système de valorisation des eaux pluviales (citerne avec pompe...).

Pour les eaux pluviales issues des espaces publics, la gestion en site propre sera maximisée à travers des aménagements adaptés (noues, traitement des voies...).

Il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Les plantations prendront en compte l'optimisation de l'ensoleillement et la protection contre les vents dominants.

Le choix d'un mélange d'essences sera privilégié pour les haies en clôtures (minimum de 30 % d'essences fleuries et maximum de 30 % d'essences persistantes).

### **ARTICLE AUex 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lorsqu'il existe, la création de réseaux, les extensions et les renforcements intégreront le réseau de Très Haut Débit conformément au cahier des charges technique validé par la commune.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

**La zone A** correspond à la zone agricole.

Dans le **périmètre de risque inondation**, le règlement du PPRI s'applique.

En zone de risque, le règlement du **PPRN mouvements différentiels de sols** liés au phénomène retrait gonflement des argiles s'applique.

En application à l'article R111-4 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986, toute occupation et utilisation du sol située sur un site archéologique sera soumise pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Languedoc-Roussillon Midi-Pyrénées.

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

Toutes les constructions et installations sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou équipements collectifs.

Les dépôts de ferrailles, les déchets (en dehors des containers de collecte sélective ou du traitement des effluents et sous-produits de l'exploitation agricole), les véhicules désaffectés...

**Dans le périmètre de 100 m de la STEP et du bâtiment d'élevage** : Les habitations nouvelles.

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

Les travaux, affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements admis dans la zone, aux fouilles archéologiques ou aux infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (en particulier les stations d'épuration et leur extension).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que

La réhabilitation, les aménagements, extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques, nuisances ou atteintes au milieu naturel ni rendre plus difficile l'intégration du bâti dans son environnement.

Les extensions ne devront pas, par leur volume, leur architecture et/ou emplacement, défigurer ni altérer le caractère de la construction initiale. Elles seront mesurées (voir définitions en début de règlement).

Les bâtiments annexes seront situés à proximité du bâtiment principal, de manière à former un ensemble cohérent.

Les réhabilitations, aménagements, changements de destination et/ou extensions<sup>1</sup> des constructions agricoles susceptibles de changer de destination<sup>1</sup> repérées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques, à condition de ne pas aggraver les risques, nuisances ou atteintes au milieu naturel ni rendre plus difficile l'intégration du bâti dans son environnement.

**Pour les éléments du paysage (cône de vue) :**

Les occupations du sol (construction, installation, plantations...) ne devront pas supprimer ou occulter l'ouverture visuelle.

**ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Elles doivent en particulier, permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Aucun nouvel accès ne sera créé sur une route départementale sauf s'il permet de remplacer et sécuriser un accès dangereux.

**ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

***Eau potable***

Le raccordement au réseau public d'adduction potable est la règle générale pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau de ces constructions ou installations, peut être réalisée par des captages particuliers, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées.

En l'absence de réseau d'assainissement, un dispositif de traitement individuel, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Tout rejet des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdit.

***Eaux usées***

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement, un dispositif de traitement individuel, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Tout rejet des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdit.

---

<sup>1</sup> Les changements de destination devront être soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers.

### ***Eaux résiduaires***

Les eaux usées d'origine agricole seront traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet des eaux résiduaires non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdit.

### ***Electricité***

Les raccordements au réseau public doivent être enterrés ou accolés à la façade de la construction.

Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

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

Sans objet.

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

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées au minimum à :

- 15 m de l'axe des routes départementales,
- 10 m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

*Les règles générales pourront être modifiées et les dimensions des retraits adaptées dans le cas de restauration ou extension de bâtiments existants présentant une autre implantation, l'extension pouvant s'aligner sur l'existant sauf impératif de sécurité routière.*

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

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au moins 3 m.

Les bâtiments ou installations à usage agricole devront être implantés à plus de 100 m d'une zone U ou AU à destination principale d'habitat.

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

Les constructions doivent être distantes d'au moins la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Les annexes à une habitation seront situées à moins de 30 m du bâtiment principal.

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

Les extensions des bâtiments d'habitation seront mesurées (voir définitions en début de règlement).

L'emprise au sol des constructions nouvelles non agricoles ni forestières susceptibles d'être autorisées (annexes hors piscine) ne devra pas dépasser 35 m<sup>2</sup>.

Il s'agit de la surface totale admissible pour une ou plusieurs annexes nouvelles à compter de la date d'approbation du présent PLU. Pour les constructions nouvelles de piscine, l'emprise au sol maximale sera de 40 m<sup>2</sup>.

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

La hauteur à l'égout du toit d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 m.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une rénovation ou extension d'un bâtiment ancien pour lequel la hauteur d'origine pourra être maintenue ou lorsqu'un alignement par rapport au faitage d'un bâtiment voisin s'avère nécessaire.

La hauteur totale des constructions agricoles ne peut excéder 12 m.

Peuvent sortir du gabarit les silos ainsi que les superstructures propres aux activités autorisées dans la zone.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### ***Principes généraux***

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les toitures végétales sont autorisées comme l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable dans la toiture.

Les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans laquelle elles s'inscrivent, par le choix d'implantation sur le terrain et par une conception architecturale adaptées (création d'un demi-niveau, construction sur pilotis, encastrement dans le terrain,...).

### ***Pour le bâti à usage d'activité agricole :***

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Une attention particulière sera portée à la volumétrie en adaptant l'échelle du bâtiment au site.

Les coloris des façades et toitures, de couleur non agressive, devront être en harmonie, pour les volumes principaux avec l'environnement naturel.

L'utilisation de matériaux plus sombres comme le bois et la tôle peinte en gris foncé pourra rendre plus discrète l'intégration du bâtiment dans le paysage.

### ***Pour les constructions à usage d'habitation susceptibles d'être autorisées :***

Les décors et percements s'inspireront de la simplicité et de la sobriété de l'architecture traditionnelle locale, sans décors faire-valoir inutiles.

Les couleurs des enduits sont à choisir dans des teintes sables et pierres du pays. Des teintes plus prononcées sont admissibles en petite surface comme par exemple des parties de murs en retrait par rapport à la façade. Les éventuels bardages bois garderont

leur teinte naturelle (pouvant griser en vieillissant) ou seront colorés dans des tons en harmonie avec le reste de la façade.

La pente des toitures ne pourra excéder 33 % (sauf en cas de dispositifs liés à l'économie d'énergie). La couverture sera réalisée en tuiles canal ou romane dans des tons rouge, beige ou orangé à rouge brun. En exception à ces règles, les toitures terrasses ou vérandas pourront être autorisées. Les toitures végétales sont autorisées comme l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable dans la toiture.

#### ***Clôtures (pour toutes les constructions)***

Les clôtures, comme les portails et portes de jardins, resteront sobres et discrètes, respectant l'esprit des abords immédiats des bâtiments traditionnels.

Les clôtures opaques (minérale ou végétale) sont cependant obligatoires au niveau des éventuels dépôts aériens (matériaux, bennes, stockages d'effluents, sous-produits, citernes à gaz liquéfié ou à mazout ...), visibles depuis les voies, espaces publics ou fonds voisins.

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 m sauf nécessité spécifique lié à une activité agricole ou à un équipement public ou d'intérêt collectif.

#### ***Abords (pour toutes les constructions)***

Les abords de la construction seront aménagés et entretenus quel qu'en soit l'usage.

Les extracteurs, groupes extérieurs de climatisation, antennes ou paraboles ou autres dispositifs techniques, seront disposés de façon à être le moins visible possible du domaine public.

L'intégration dans le paysage des espaces utilitaires (boîtes à lettres, points tri, transformateurs électriques...) sera soignée.

#### **Particularités pour les éléments du paysage végétaux (haies, bosquets)**

Les arbres de haut jet seront conservés. Les coupes ou abattages sont autorisés uniquement pour des raisons sanitaires, de sécurité ou pour maintenir le port du sujet (appliquer une taille douce). Le prélèvement de bois (hors sujets remarquables) en vue de l'autoconsommation est autorisé à condition de ne pas compromettre l'intégrité de l'élément du paysage végétal.

Les occupations et utilisations du sol ne remettant pas en cause la conservation de ces éléments du paysage végétaux sont autorisées sous réserve de la réglementation de zone.

#### **Particularités pour les éléments du paysage bâtis**

Les extensions, réhabilitations ou aménagements ne pourront porter atteinte à l'homogénéité architecturale de l'ensemble bâti, sauf pour lui rendre son aspect initial ou supprimer un anachronisme. Le permis de démolir est obligatoire.

Les travaux de restauration doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création. Les techniques et matériaux de substitution pourront éventuellement être autorisés s'ils s'inscrivent dans les logiques constructives de l'époque.

Les extensions ne devront pas, par leur volume, leur architecture et/ou emplacement, défigurer ni altérer le caractère de la construction initiale.

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés et notamment :

- les éléments de décor traditionnels (corniches, génoise, bandeaux, encadrements et autres modénatures...),
- les porches ou galerie,

- les ornementsations de façades...

## **ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie de desserte.

La règle générale est définie dans les définitions au début du règlement.

Les aires de manœuvres doivent être indépendantes des voies publiques.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, dans la mesure du possible.

Un aménagement paysager des parcelles à usage d'habitation sera réalisé à travers des plantations d'arbres de haute tige et/ou de haies mixtes. Ces dernières ne devront pas souligner artificiellement le parcellaire.

Des plantations accompagneront l'implantation des bâtiments agricoles de façon à favoriser leur intégration paysagère. De même, les aires de stockage de matériaux, outils agricoles ou effluents seront masquées par une haie mixte composée d'au moins 80 % d'espèces persistantes.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## **ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est fortement conseillé que les bâtiments soient équipés d'un système de valorisation des eaux pluviales (citerne avec pompe...).

Il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Les plantations prendront en compte l'optimisation de l'ensoleillement et la protection contre les vents dominants.

Le choix d'un mélange d'essences sera privilégié pour les haies en clôtures (minimum de 30 % d'essences fleuries et maximum de 30 % d'essences persistantes).

## **ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lorsqu'il existe, la création de réseaux, les extensions et les renforcements intégreront le réseau de Très Haut Débit conformément au cahier des charges technique validé par la commune.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah**

**Le secteur Ah** correspond à un secteur en zone agricole susceptible d'être renforcé par des constructions nouvelles à usage principal d'habitation sous conditions.

En zone de risque, le règlement du **PPRN mouvements différentiels de sols** liés au phénomène retrait gonflement des argiles s'applique.

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

L'industrie,

Les exploitations agricoles,

Les résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs,

Les terrains de camping et de caravanage,

Les carrières,

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, les déchets (en dehors des containers de collecte sélective), les véhicules désaffectés...

### **ARTICLE Ah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Les travaux, affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements admis dans la zone, aux fouilles archéologiques ou aux infrastructures publiques ou d'intérêt collectif.

Les constructions nouvelles, la réhabilitation, les aménagements, changements de destination, extensions de constructions existantes ou annexes sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques, nuisances ou atteintes au milieu naturel ni rendre plus difficile l'intégration du bâti dans son environnement.

Les constructions ou installations nouvelles liées à une activité artisanale ou commerciale ainsi que les changements de destination pour ce type d'usage ne sont admis qu'à condition qu'ils soient compatibles avec la proximité de l'habitat.

### **ARTICLE Ah 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux besoins minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

## **ARTICLE Ah 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### ***Eau potable***

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

### ***Eaux pluviales***

Le constructeur doit assurer la gestion des eaux pluviales issues de sa parcelle de façon à ne pas porter atteinte aux fonds voisins. Les rejets dans les fossés publics ou cours d'eau seront limités. Ils pourront être interdits.

### ***Eaux usées***

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées.

En l'absence de réseau d'assainissement, un dispositif de traitement individuel, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Tout rejet des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdit.

### ***Electricité et télécommunication***

La création de réseaux, les extensions, les renforcements ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés lorsque les réseaux existants le sont déjà.

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

Sans objet.

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

Sauf disposition spécifique indiquée sur le règlement graphique, toute construction doit être implantée en retrait par rapport à la voie de desserte. Ce retrait sera au moins égal à :

- 15 m par rapport à l'axe des voies départementales ;
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

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

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au moins 3 m.

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

Les constructions doivent être distantes d'au moins la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol du bâti ne pourra excéder 30 %.

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

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Le long d'une voie, elle ne pourra excéder la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé.

## **ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### ***Principes généraux***

La volumétrie, les décors et percements s'inspireront de la simplicité et de la sobriété de l'architecture traditionnelle locale, sans décors faire-valoir inutiles.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans laquelle elles s'inscrivent, par le choix d'implantation sur le terrain et par une conception architecturale adaptées (création d'un demi-niveau, construction sur pilotis, encastrement dans le terrain,...).

### ***Annexes***

L'aspect extérieur des annexes (façades et toitures) sera soigné et en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes pourront être réalisées en matériaux naturels de type bois.

### ***Façades***

Les couleurs des enduits sont à choisir dans des teintes sables et pierres du pays.

### ***Toiture***

La pente des toitures ne pourra excéder 33 % (sauf en cas de dispositifs liés à l'économie d'énergie). La couverture sera réalisée en tuiles canal ou romane dans des tons rouge, beige ou orangé à rouge brun. En exception à ces règles, les toitures terrasses ou vérandas pourront être autorisées. Les toitures végétales sont autorisées comme l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable dans la toiture.

### ***Clôtures***

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En bordure d'une voie de circulation, celles-ci seront constituées au choix :

- d'un muret enduit dont la hauteur se limitera à 1 m, surmonté ou non d'une clôture à effet de transparence (grille, barrière ou haie),
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement.

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas :

- 1,80 m par rapport à la voie,
- 1,80 m par rapport au fond voisin si elle est constituée d'un mur,
- 2 m par rapport au fond voisin s'il s'agit d'un grillage et/ou d'une haie.

#### **Abords de la construction**

Les extracteurs, groupes extérieurs de climatisation, antennes ou paraboles ou autres dispositifs techniques, seront disposés de façon à être le moins visible possible du domaine public.

L'intégration dans le paysage des espaces utilitaires (points tri, transformateurs électriques...) sera soignée.

### **ARTICLE Ah 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle générale de stationnement est édictée dans les « règles et définitions communes à toutes les zones » au début du règlement.

### **ARTICLE Ah 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Un aménagement paysager des parcelles sera réalisé à travers des plantations d'arbres de hautes tiges en bosquets et/ou de haies mixtes. Ces dernières ne devront pas souligner artificiellement le parcellaire.

Les végétaux seront choisis parmi les essences locales (voir listes dans le rapport de présentation).

### **ARTICLE Ah 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

### **ARTICLE Ah 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Il est fortement conseillé que les bâtiments soient équipés d'un système de valorisation des eaux pluviales (citerne avec pompe...).

Les plantations prendront en compte l'optimisation de l'ensoleillement et la protection contre les vents dominants.

Le choix d'un mélange d'essences sera privilégié pour les haies en clôtures (minimum de 30 % d'essences fleuries et maximum de 30 % d'essences persistantes).

**ARTICLE Ah 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lorsqu'il existe, la création de réseaux, les extensions et les renforcements intégreront le réseau de Très Haut Débit conformément au cahier des charges technique validé par la commune.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

**La zone N** est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages,...

Dans le **périmètre de risque inondation**, le règlement du PPRI s'applique.

En zone de risque, le règlement du **PPRN mouvements différentiels de sols** liés au phénomène retrait gonflement des argiles s'applique.

En application à l'article R111-4 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986, toute occupation et utilisation du sol située sur un site archéologique sera soumise pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Languedoc-Roussillon Midi-Pyrénées.

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

Tous travaux, occupation du sol, constructions ou installations nouvelles en dehors de ceux cités en article 2.

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

Les travaux, affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements admis dans la zone, aux fouilles archéologiques ou aux infrastructures publiques ou d'intérêt collectif.

Les aménagements, installations et constructions, sont autorisés à condition d'être nécessaires soit à :

- l'irrigation ;
- l'entretien et à la gestion des cours d'eau ou de leurs berges ;
- la mise en valeur du milieu naturel et/ou à l'accueil du public (sentier, signalétique...).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

La réhabilitation, les aménagements, extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques, nuisances ou atteintes au milieu naturel ni rendre plus difficile l'intégration du bâti dans son environnement.

Les extensions ne devront pas, par leur volume, leur architecture et/ou emplacement, défigurer ni altérer le caractère de la construction initiale. Elles seront mesurées (voir définitions en début de règlement).

Les bâtiments annexes seront situés à proximité du bâtiment principal, de manière à former un ensemble cohérent.

### **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le terrain sera desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie devront permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie...

### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### ***Eau potable***

Le raccordement au réseau public d'adduction potable est la règle générale pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### ***Eaux pluviales***

Le constructeur doit assurer la gestion des eaux pluviales issues de sa parcelle de façon à ne pas porter atteinte aux fonds voisins. Les rejets dans les fossés publics ou cours d'eau seront limités. Ils pourront être interdits.

#### ***Eaux usées***

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées.

En l'absence de réseau d'assainissement, un dispositif de traitement individuel, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Tout rejet des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdit.

#### ***Electricité***

Les raccordements au réseau public doivent être enterrés ou accolés à la façade de la construction.

Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

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

Sans objet.

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

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées au minimum à :

- 15 m de l'axe des routes départementales,
- 10 m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

*Les règles générales pourront être modifiées et les dimensions des retraits adaptées dans le cas de restauration ou extension de bâtiments existants présentant une autre implantation, l'extension pouvant s'aligner sur l'existant sauf impératif de sécurité routière.*

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

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au moins 3 m.

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

Les constructions doivent être distantes d'au moins la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Les annexes à une habitation seront situées à moins de 30 m du bâtiment principal.

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

L'emprise au sol des constructions nouvelles non agricoles ni forestières susceptibles d'être autorisées ne devra pas dépasser 35 m<sup>2</sup>.

Pour les annexes (hors piscine) il s'agit de la surface totale admissible pour une ou plusieurs annexes nouvelles à compter de la date d'approbation du présent PLU. Pour les constructions nouvelles de piscine, l'emprise au sol maximale sera de 40 m<sup>2</sup>.

Les extensions de constructions à usage d'habitation seront mesurées (cf. définitions en début de règlement).

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

La hauteur totale des constructions nouvelles susceptibles d'être autorisées ne dépassera pas 3,5 m.

En cas d'aménagement, extension, ou restauration d'une construction, la hauteur à l'égout du toit sera comprise entre 7 m et l'existant.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### ***Principes généraux***

Les extensions, réhabilitations ou aménagements de construction existante doivent tenir compte du caractère architectural de la construction (enduit, forme et couverture de toiture, orientation et volumétrie du bâti, proportion, rythme et ordonnancement des percements ...). Elles ne doivent pas porter atteinte au paysage ni au milieu naturel environnant.

Il sera possible d'annexer des éléments au vocabulaire résolument contemporain sur une partie du bâtiment, à condition que cela mette en valeur le bâti traditionnel.

L'aspect extérieur des annexes (façades et toitures) sera soigné et en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes pourront être réalisées en matériaux naturels de type bois. Le ton des façades devra être dans des teintes permettant une insertion dans le site environnant.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. L'aspect ouvert de la zone naturelle doit être conservé. En cas de clôture ou portail, leur hauteur totale ne dépassera pas 1,50 m.

La limite de propriété pourra être marquée par des plantations peu denses d'essences locales. Le cas échéant, les clôtures, comme les portails et portes de jardins, resteront sobres et discrètes, de façon à ne pas trancher avec l'esprit des abords immédiats. Une clôture en pieux avec grillage à maille large (de teinte sombre), une barrière légère peuvent être adaptées... Le bois (teinte naturelle) est à privilégier.

### **Particularités pour les éléments du paysage végétal**

Les arbres de haut jet seront conservés. Les coupes ou abattages sont autorisés uniquement pour des raisons sanitaires, de sécurité ou pour maintenir le port du sujet (appliquer une taille douce). Les occupations et utilisations du sol ne remettant pas en cause la conservation de ces éléments du paysage végétaux sont autorisées sous réserve de la réglementation de zone.

### **Élément du paysage petit patrimoine (pigeonnier)**

Cet élément du petit patrimoine sera conservé et restauré en respectant strictement la volumétrie et les matériaux d'origine.

### **Particularité pour les éléments du Paysage Vallée du Tordre et de l'Angle :**

Tout aménagement ou construction pouvant mettre en cause la qualité des sites de la vallée du Tordre et de la vallée de l'Angle pourra être interdit. Le cas échéant, la ripisylve sera préservée et pourra bénéficier d'entretien « doux ».

## **ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle générale de stationnement est édictée dans les « règles et définitions communes à toutes les zones » au début du règlement.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus dans la mesure du possible.

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## **ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est fortement conseillé que les bâtiments soient équipés d'un système de valorisation des eaux pluviales (citerne avec pompe...).

Il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Les plantations prendront en compte l'optimisation de l'ensoleillement et la protection contre les vents dominants.

Le choix d'un mélange d'essences sera privilégié pour les haies en clôtures (minimum de 30 % d'essences fleuries et maximum de 30 % d'essences persistantes).

## **ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lorsqu'il existe, la création de réseaux, les extensions et les renforcements intégreront le réseau de Très Haut Débit conformément au cahier des charges technique validé par la commune.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NL**

Le secteur NL correspond à un secteur dans lequel des activités sportives et de loisirs sont autorisées sous certaines conditions.

En zone de risque, le règlement du **PPRN mouvements différentiels de sols** liés au phénomène retrait gonflement des argiles s'applique.

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

Les habitations,

L'artisanat,

L'industrie,

Les exploitations agricoles,

Les terrains de camping et de caravaning,

Les résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs,

Les carrières,

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, les déchets (en dehors des containers de collecte sélective), les véhicules désaffectés...

### **ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Les travaux, affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements admis dans la zone, aux fouilles archéologiques ou aux infrastructures publiques ou d'intérêt collectif.

Les installations et constructions nouvelles à condition d'être nécessaires aux sports ou aux loisirs et de justifier de leur intégration dans le paysage et de la préservation du milieu naturel.

### **ARTICLE NL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux objectifs de sécurité routière et aux besoins minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

## **ARTICLE NL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### ***Eau potable***

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### ***Eaux pluviales***

Le constructeur doit assurer la gestion des eaux pluviales issues de sa parcelle de façon à ne pas porter atteinte aux fonds voisins. Les rejets dans les fossés publics ou cours d'eau seront limités. Ils pourront être interdits.

### ***Eaux usées***

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un mode d'assainissement.

### ***Electricité et télécommunication***

La création de réseaux, les extensions, les renforcements ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés.

Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

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

Sans objet.

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

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées au minimum à 10 m de l'axe des voies communales et chemins ruraux,

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

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au moins 3 m.

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

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être éloignées les uns des autres par une distance au moins égale à leur hauteur prise à l'égout du toit avec un minimum de 3 m.

### **ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol du bâti ne pourra excéder 10 %.

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

La hauteur totale de la construction ne doit pas excéder 3,5 mètres.

### **ARTICLE NL 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Les constructions susceptibles d'être autorisées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel. Seront privilégiés par exemple les matériaux mats qui absorbent la lumière et les couleurs qui permettent de se fondre dans le paysage.

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

L'emploi de matériaux locaux tel que le bois sera favorisé.

L'intégration dans le paysage des espaces utilitaires (points tri, transformateurs électriques...) sera soignée.

En cas de clôture, portail ou portillon, ils resteront sobres et discrets, respectant le caractère naturel des abords immédiats. Les clôtures devront permettre la libre circulation de la petite faune.

### **ARTICLE NL 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE NL 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX OU DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les haies champêtres et boisements naturels seront majoritairement préservés.

### **ARTICLE NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

### **ARTICLE NL 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Il est fortement conseillé que les bâtiments soient équipés d'un système de valorisation des eaux pluviales (citerne avec pompe...).

Les plantations prendront en compte l'optimisation de l'ensoleillement et la protection contre les vents dominants.

**ARTICLE NL 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.