

Département du
Tarn-et-Garonne

COMMUNE DE POMMEVIC

PENSER LA VILLE DE DEMAIN

AMENAGER ET GERER L'ESPACE RURAL



Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

4

Projet de PLU arrêté le :

Enquête publique :

Approbation le :

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1) CHAMP D'APPLICATION

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

Article 2) PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R111-2, R111-4 et R111-15 du Code de l'Urbanisme.
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU.
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique
- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres

Article 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub, Uc, Ui et Ux)
- des zones à urbaniser (AUa, AUo et AUox)
- des zones naturelles (N, Ni, Nh, Nhi, Ngi, Nli, Nci, Nce et Ncei)
- des zones agricoles (A, Ai, Ap, Ace et Acei)
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme

Article 4) ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5) PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Article 6) PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et

de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Article 7) ELEMENTS ET SECTEURS DE PAYSAGE

Le P.L.U. identifie et localise les éléments et secteur de paysage à protéger ou à mettre en valeur (cf. article L 123.1 7° du Code de l'Urbanisme).

Article 8) CLOTURES

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Article 9) APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R123-10-1).

Article 10) CONTROLE DU COS

En application de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie de terrain est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

Article 11) RAPPELS GENERAUX

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

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le territoire de l'opération, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, les défrichements y sont interdits.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite 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.

La zone Ua regroupe l'habitat organisé sous forme de bourg traditionnel. Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est destinée à être assainie de façon collective.

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude AC1.

Article Ua1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone Ua sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les carrières,
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Ua2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Toute intervention sur les éléments et secteurs de paysage protégés au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation
- La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- La zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). Toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article Ua3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

- accessible aux handicapés physiques

Tout chemin privé de desserte des constructions à venir ne pourra être inférieur à 6m d'emprise pour la desserte de plus de 2 maisons. Le revêtement utilisé devra être similaire à celui utilisé sur les voies communales publiques qui bordent le projet.

Article Ua4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera obligatoire, sauf impossibilité technique.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Article Ua5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Ua6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une des deux emprises.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les autres constructions qui pourront être implantées en retrait de l'alignement, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées en retrait de l'alignement. Toutefois, les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet.
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle,
- en cas d'impossibilité technique

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra aussi être réalisée en retrait de l'alignement.

Article Ua7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Au moins une façade de la construction à implanter devra être réalisée sur une des limites latérales et :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées :

- dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées différemment,
- Pour les annexes d'habitation qui pourront être implantées en retrait des limites séparatives tout en respectant les règles d'implantation minimales décrites ci-dessus. Les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la totalité des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m, sauf dans le cas où préexiste des constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7m.

Article Ua8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre une annexe d'habitation et la façade de l'habitation principale qui en est la plus proche :

- ne peut être inférieure à 3m sauf dans le cas d'une mitoyenneté
- ne peut excéder 10m.

Article Ua9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ua10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas où préexiste des constructions dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la dépasser.

Article Ua11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Cette zone est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions particulières :

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit seront comprises entre 30 et 35%
- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles
- Les fenêtres de toit et les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France
- Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive
- Les avants toits de chevrons apparents avec un débord de 0.50 maximum sont autorisés
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.
- Les chiens assis sont interdits
- Les creusées de toits (terrasses tropéziennes) sont interdites

Ouvertures :

Les ouvertures seront obligatoirement plus hautes que larges Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvertures des commerces (vitrines...).

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement.

Les encadrements auront un aspect rappelant la brique, la pierre ou seront réalisés en surépaisseur d'enduit ou seront simplement peints.

Façades :

Les façades d'aspect métallique et les façades d'aspect bois sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...). Cette disposition ne s'applique pas pour les colombages apparents.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.
Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures :

Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0.60m et 1.80m. Elles pourront être surmontées de grillages ou de barreaudages sans que le tout ne puisse excéder une hauteur de 1.80m.

Sur les limites séparatives, la hauteur la hauteur de la clôture totale ne pourra excéder 1,80m.

Annexes:

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Article Ua12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de SHON. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Article Ua13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

Article Ua14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ua.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite 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.

La zone Ub correspond aux zones d'habitat dont les caractéristiques (forme urbaine et architecture) sont plus contemporaines. Elle est destinée à être assainie de façon collective.

La zone est concernée par la servitude T1 et devra respecter les prescriptions réglementaires de cette servitude.

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude AC1.

Article Ub1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les carrières,
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Ub2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Toute intervention sur les éléments et secteurs de paysage protégés au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation
- La zone est concernée par la servitude T1 et devra respecter les prescriptions réglementaires de cette servitude.
- La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Une partie de la zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). Toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article Ub3) ACCES ET VOIRIE

1 – Généralités :

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux handicapés physiques

Tout chemin privé de desserte des constructions à venir ne pourra être inférieur à 6m d'emprise pour la desserte de plus de 2 maisons. Le revêtement utilisé devra être similaire à celui utilisé sur les voies communales publiques qui bordent le projet.

2 – Dispositions particulières :

Sur le secteur des Aygues, l'accessibilité des parcelles n°24a et n°290, toutes deux bordées au Sud par la RD n°813, s'opèrera prioritairement à partir de l'impasse des Aygues.

Article Ub4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Article Ub5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article Ub6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La construction devra être implantée de la limite d'emprise jusqu' à 12 m par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer. Le retrait ou recul maximal autorisé s'applique à une façade. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs

emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique que pour une seule de ces emprises.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les autres constructions qui pourront être implantées différemment, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées en retrait sans dépasser les conditions d'implantation fixées à l'article 8. Toutefois, les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet.
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle,
- en cas d'impossibilité technique

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra aussi être réalisée en retrait de l'alignement.

Article Ub7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une partie de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 12 m à partir d'une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives:

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées :

- dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées différemment,
- pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées différemment sans dépasser les conditions d'implantation fixées à l'article 8. Toutefois, les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la totalité des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m, sauf dans le cas où préexistent des constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7m.

Article Ub8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre une annexe d'habitation et la façade de l'habitation principale qui en est la plus proche :

- ne peut être inférieure à 3m sauf dans le cas d'une mitoyenneté
- ne peut excéder 10m.

Article Ub9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ub10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas où préexiste des constructions dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la dépasser.

Article Ub11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions particulières :

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit seront comprises entre 30 et 35%
- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieillies. Conjointement, pourront être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques.
- Les fenêtres de toit sont autorisées.
- Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive
- Les avants toits de chevrons apparents avec un débord de 0.50 maximum sont autorisés
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.
- Les chiens assis sont interdits

Ouvertures :

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement à laquelle on ajoutera les teintes brunes et blanches.

Facades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...). L'apparence bois est autorisée en façade mais uniquement sous la forme de platelages.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique. Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures :

Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0.60m et 1.80m. Elles pourront être surmontées de grillages ou de barreaudages sans que le tout ne puisse excéder une hauteur de 1.80m.

Sur les limites séparatives, la hauteur la hauteur de la clôture totale ne pourra excéder 1,80m.

Annexes:

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Article Ub12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de SHON. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Article Ub13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES –
PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Article Ub14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ub.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite 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.

La zone Uc correspond aux zones d'habitat dont les caractéristiques (forme urbaine et architecture) sont plus contemporaines. Elle est destinée à être assainie de façon collective.

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Article Uc1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les carrières,
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Uc2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Toute intervention sur les éléments et secteurs de paysage protégés au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation

Article Uc3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux handicapés physiques

Tout chemin privé de desserte des constructions à venir ne pourra être inférieur à 6m d'emprise pour la desserte de plus de 2 maisons. Le revêtement utilisé devra être similaire à celui utilisé sur les voies communales publiques qui bordent le projet.

Les nouveaux accès directs sur la RD813 sont interdits.

Article Uc4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

La zone Uc relève de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article Uc5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

Article Uc6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La construction devra être implantée de la limite d'emprise jusqu' à 12 m par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer. Le retrait ou recul maximal autorisé s'applique à une façade. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique que pour une seule de ces emprises.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les autres constructions qui pourront être implantées différemment, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées en retrait sans dépasser les conditions d'implantation fixées à l'article 8. Toutefois, les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet.
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle,
- en cas d'impossibilité technique

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra aussi être réalisée en retrait de l'alignement.

Article Uc7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une partie de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 12 m à partir d'une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives:

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées :

- dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées différemment,
- pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées différemment sans dépasser les conditions d'implantation fixées à l'article 8. Toutefois, les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la totalité des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m, sauf dans le cas où préexiste des constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7m.

Article Uc8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre une annexe d'habitation et la façade de l'habitation principale qui en est la plus proche :

- ne peut être inférieure à 3m sauf dans le cas d'une mitoyenneté
- ne peut excéder 10m.

Article Uc9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Uc10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas où préexiste des constructions dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la dépasser.

Article Uc11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions particulières :

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit seront comprises entre 30 et 35%
- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles. Conjointement, pourront être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques.
- Les fenêtres de toit sont autorisées.
- Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive
- Les avants toits de chevrons apparents avec un débord de 0.50 maximum sont autorisés
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.
- Les chiens assis sont interdits

Ouvertures :

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement à laquelle on ajoutera les teintes brunes et blanches.

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...). L'apparence bois est autorisée en façade mais uniquement sous la forme de platelages.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.
Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures :

Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0.60m et 1.80m. Elles pourront être surmontées de grillages ou de barreaudages sans que le tout ne puisse excéder une hauteur de 1.80m.

Sur les limites séparatives, la hauteur la hauteur de la clôture totale ne pourra excéder 1,80m.

Annexes:

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Article Uc12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de SHON. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Article Uc13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Article Uc14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Uc.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite 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.

La zone UI correspond à un secteur de loisirs intégré à la zone urbaine.

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude AC1.

Article UI) 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol sont interdites à l'exception de celles nécessaires à l'aménagement et à la vie du stade et celles soumises à conditions particulières.

Article UI) 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Une partie de la zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). Toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Sont autorisés les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

Article UI) 3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux handicapés physiques

Article UI) 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. La réalisation en souterrain pourra être rendu obligatoire.

Article UI) 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article UI) 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est aussi autorisée à l'alignement et dans les 5 mètres précédemment définis.

Article UI) 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ne pourront être implantées en limite séparative et :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 4m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Article UI) 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article UI) 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article UI) 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9m à l'égout du toit.

Ne sont pas soumis à cette règle :

- les éléments de superstructure ou infrastructure liés au fonctionnement de l'activité (tribunes)

Article UI) 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unicité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Article UI) 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article UI) 13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article UI) 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite 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.

La zone Ux correspond à un secteur destiné à recevoir des implantations industrielles, commerciales ou artisanales.

La zone est concernée par la servitude T1 et devra respecter les prescriptions réglementaires de cette servitude.

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude AC1.

Article Ux) 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitation sauf celles soumises à prescriptions particulières
- les carrières
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Ux) 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est concernée par la servitude T1 et devra respecter les prescriptions réglementaires de cette servitude.
- La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Une partie de la zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). Toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Sont autorisés les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

La maison d'habitation devra :

- être intégrée ou accolée au bâtiment à usage d'activité
- concerner une superficie inférieure au bâtiment à usage d'activité

Article Ux) 3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux handicapés physiques

Les nouveaux accès directs sur la RD813 sont interdits.

Article Ux) 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Les eaux résiduaires industrielles présentant un danger pour les réseaux de collecte ou perturbant le fonctionnement de la station de traitement, feront l'objet d'un prétraitement avant d'être rejetées dans les réseaux de collecte.

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. La réalisation en souterrain pourra être rendu obligatoire.

Article Ux) 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article Ux) 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est aussi autorisée à l'alignement et dans les 5 mètres précédemment définis.

Article Ux) 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ne pourront être implantées en limite séparative et :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 4m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cas particuliers : Lorsque le terrain jouxte une zone à dominante habitat, les constructions à usage d'activités devront respecter une marge de recul au moins égale à 10 mètres de profondeur par rapport à ces limites.

Article Ux) 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 4 mètres minimum les uns des autres.

Article Ux) 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article Ux) 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9m à l'égout du toit.

Ne sont pas soumis à cette règle :

- les silos
- les éléments de superstructure ou infrastructure liés au fonctionnement de l'activité

Les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Article Ux) 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unicité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

2 – Dispositions particulières :

Constructions à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article Ux2 devront avoir le même aspect que le bâtiment d'activité.

Façades :

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

Article Ux) 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Emplacements à prévoir:

Commerce:

- 20 % de la surface pour les commerces de matériaux
- 60 % de la surface de vente pour les autres commerces

Hôtellerie et restauration :

- 8 places par 10 chambres
- 2 places par 10 m² de salle de restaurant

Bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 40m² de SHON

Ateliers artisanaux :

- 1 place par tranche entamée de 50 m² de SHON

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article Ux) 13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Des écrans de verdure masqueront les annexes pour déchets aussi bien en façade sur rue qu'en fond d'unité foncière.

Article Ux) 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUa

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AUa ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle est destinée à être assainie de façon collective.

Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Ces zones sont inscrites dans le périmètre d'un monument classé et restent soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article AUa1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et industriel
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article AUa2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Une partie de la zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). Toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement (pièce 2.2 du dossier de PLU).

Article AUa3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux handicapés physiques

Article AUa4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et respecter les prescriptions contenues dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Article AUa5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article AUa6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La construction devra être implantée de la limite d'emprise jusqu' à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer. Le retrait ou recul maximal autorisé s'applique à une façade. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique que pour une seule de ces emprises.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les autres constructions qui pourront être implantées différemment, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées en retrait sans dépasser les conditions d'implantation fixées à l'article 8. Toutefois, les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet.
- en cas d'impossibilité technique

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra aussi être réalisée au-delà de 5m de la limite d'emprise.

Article AUa7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une partie de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 5 m à partir d'une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives:

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées :

- dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées différemment,
- pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées différemment sans dépasser les conditions d'implantation fixées à l'article 8. Toutefois, les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la totalité des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m, sauf dans le cas où préexistent des constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7m.

Article AUa8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article AU9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AU10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

Article AUa11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions particulières :

Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit seront comprises entre 30 et 35%
- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles. Conjointement, pourront être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques.
- Les fenêtres de toit sont autorisées.
- Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive
- Les avants toits de chevrons apparents avec un débord de 0.50 maximum sont autorisés
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.
- Les chiens assis sont interdits

Ouvertures :

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement à laquelle on ajoutera les teintes brunes et blanches.

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...). L'apparence bois est autorisée en façade mais uniquement sous la forme de platelages.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique. Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures :

Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0.60m et 1.80m. Elles pourront être surmontées de grillages ou de barreaudages sans que le tout ne puisse excéder une hauteur de 1.80m.

Sur les limites séparatives, la hauteur de la clôture totale ne pourra excéder 1,80m.

Annexes:

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Article AUa12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de SHON. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Article AUa13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige par 300m² de terrain devra être planté et sélectionné parmi les essences locales.

Article AUa14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone AUa.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUo

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

La zone est concernée par la servitude T1 et devra respecter les prescriptions réglementaires de cette servitude.

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article AUo1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

Article AUo2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est concernée par la servitude T1 et devra respecter les prescriptions réglementaires de cette servitude.
- La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Une partie de la zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). Toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article AUo3) ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article AUo4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

Article AUo5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article AUo6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra aussi être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article AUo7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Article AUo8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article AUo9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUo10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUo11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Non réglementé

Article AUo12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article AUo13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article AUo14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est nul.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUox

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Cette zone est destinée à être aménagée dans le cadre de l'extension et de l'aménagement de la zone d'activité existante.

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article AUox1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

Article AUox2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est concernée par la servitude T1 et devra respecter les prescriptions réglementaires de cette servitude.
- La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Une partie de la zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). Toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article AUox3) ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article AUox4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

Article AUox5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article AUox6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra aussi être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article AUox7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Article AUox8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article AUox9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUox10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUox11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Non réglementé

Article AUox12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article AUox13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article AUox14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est nul.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Comme le définit l'article R123-7 du code de l'urbanisme, les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comporte une zone Ai qui présente les mêmes caractéristiques urbaines que la zone A mais qui est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondation.

Elle comporte une zone Ap qui présente les mêmes caractéristiques que la zone A mais qui est protégée de toute construction en raison du principe de protection des paysages.

Elle comporte une zone Ace qui présente les mêmes caractéristiques mais qui est protégée en raison de la protection du corridor écologique.

La zone est concernée par la servitude T1 et devra respecter les prescriptions réglementaires de cette servitude.

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et une partie est inscrite dans le périmètre d'un monument inscrit. Ces secteurs restent soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

En zone Ai, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol autorisées en zone A et soumises à conditions particulières sous réserve qu'elles soient compatibles avec le règlement du PPRi.

En zone Ap, Ace et Acei, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article A2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est concernée par la servitude T1 et devra respecter les prescriptions réglementaires de cette servitude.
- Toutes les constructions autorisées sont soumises au respect des mesures réglementaires de la servitude PM1
- Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

En zone A, l'extension des constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite de 20% de la SHON existante. Le changement de destination des bâtiments agricoles en habitation repérés sur le document graphique par une étoile est autorisé.

En zone Ai, toutes les occupations et utilisations autorisées sont soumises aux conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRi. Le changement de destination des bâtiments agricoles en habitation repérés sur le document graphique par une étoile est autorisée sous réserve de la compatibilité avec le PPRi.

Article A3) ACCES ET VOIRIE

La création de nouveaux accès direct sur la RD 813 est interdite.

Article A4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Ces zones relèvent de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article A5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

Article A6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Les bâtiments autorisés devront respecter un recul minimal de 20m à partir de l'axe de la RD813.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Les constructions à usage d'habitation doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à 3 mètres et respecter la règle ($a=h/2$)

Les constructions à usage agricole doivent être implantés à une distance des limites au moins égale à 5 mètres et respecter la règle ($a=h/2$)

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 100 mètres de toute zone U, AU, Nh ou Nhi à destination d'habitat. Cette prescription s'applique également à l'extension des bâtiments existants.

Article A8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

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

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre d'un monument inscrit et dans le périmètre d'un monument inscrit et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades :

L'usage à nu de matériaux destiné à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le blanc.

Clôtures :

En zone A, Ai et Ap les clôtures seront réalisées à partir de haies végétales.

En zone Ace et Acei, seules sont autorisés les clôtures de types agricoles perméables à la faune sauvage (clôtures trois fils sur poteaux bois ou clôtures végétales)

Article A12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article A13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

Article A14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

En application de l'article R123-8 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les 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.

Elle comporte des zones Ni qui ont les mêmes caractéristiques que la zone N mais qui sont incluse dans le périmètre du PPRi.

Elle comporte une zone Nli correspondant à la zone naturelle de loisirs qui inclut le camping municipal et les abords du lac.

Elle comporte une zone Nci correspondant au secteur d'exploitation de la carrière inclus dans le périmètre du PPRi.

Elle comporte des zones Nh correspondant à l'habitat diffus en zone naturelle et agricole sur lesquels les annexes d'habitations pourront être édifiées.

Elle comporte des zones Nhi qui ont les mêmes caractéristiques que les zones Nh mais sont incluses dans le périmètre du PPRi.

Elle comporte une zone Ngi correspondant à un secteur destiné à recevoir une aire d'accueil des gens de voyages.

Elle comporte des zones Nce correspondant à un secteur à préserver en raison de son intérêt écologique (corridor écologique).

Elle comporte des zone Ncei ayant les mêmes caractéristiques que les zones Nce mais situées en secteur inondable.

La zone est concernée par la servitude T1 et devra respecter les prescriptions réglementaires de cette servitude.

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre d'un monument inscrit. Ces secteurs restent soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

En zone Nh, toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes :

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- l'extension des constructions existantes
- les bâtiments permettant l'extension des activités existantes
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
- le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes
- la reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale comme mentionné dans les dispositions générales

En zone Ni, et Nhi, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol respectivement autorisées en zone Ni et

Nhi et soumises à conditions particulières sous réserve qu'elles soient compatibles avec le règlement du PPRI.

En zone Nci, Ngi et Nli, toutes les occupations et utilisations sont interdites à l'exception de celles soumises à conditions particulières.

En zone Nce et Ncei, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article N2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Toute intervention sur les éléments et secteurs de paysage protégés au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation
- Une partie de la zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). Toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.
- La zone est concernée par la servitude T1 et devra respecter les prescriptions réglementaires de cette servitude.
- La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Les zones Ni, Nci, Nli, Ngi et Nhi sont incluse dans le Plan de Prévention des Risques et devront respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

En zone Ni et Nhi, toutes les occupations et utilisations autorisées sont soumises aux conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPR.

En zone Nci, à l'exception des constructions et installations soumises à condition particulières nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des constructions nécessaires à l'activité d'extraction et de fonctionnement de la carrière soumises à conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

En zone Nli, à l'exception des constructions et installations soumises à condition particulières nécessaires aux activités de loisirs, sportives ou à l'aménagement et à la vie du camping existant dans les conditions fixées par le PPRI, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

En zone Ngi, à l'exception des constructions et installations soumises à condition particulières nécessaires à l'aire d'accueil des gens de voyages dans les conditions fixées par le PPRI, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article N3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Article N4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et respecter les prescriptions contenues dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Article N5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale de terrain lorsque la construction à usage d'habitation projetée est reliée à l'assainissement collectif. A défaut, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

Article N6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra aussi être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article N7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

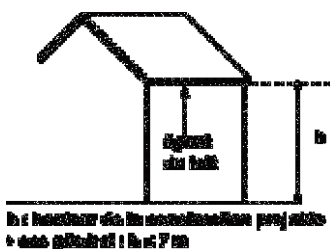
Article N8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une partie des annexes d'habitation autorisées devra être située dans un rayon de 10m à partir d'une des limites du bâtiment principal.

Article N9) EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

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

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la

hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article N11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre d'un monument inscrit et dans le périmètre d'un monument inscrit et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions particulières :

Démolition reconstruction :

Pour les démolitions/reconstructions, les bâtiments devront être reconstruits selon les principes architecturaux initiaux.

Annexes – Extensions – Clôtures :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments traditionnels ainsi que pour les abris de jardin qui pourront aussi être en aspect bois ou métal.

Clôtures :

En zone N, les clôtures seront composées de haies végétales

En zone Ni, Nhi, Nci, Ngi et Nli, les clôtures devront respecter les dispositions contenues dans le PPRI.

En zone Nh, les clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1.80m. Elles pourront comporter un mur de soubassement dont la hauteur maximale ne dépassera pas 0.60m.

Article N12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article N13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article N14)

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

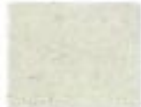





























Non réglementé

PALETTES DES TEINTES

Les teintes des enduits de façades sont celles fréquemment utilisées dans le Montalbanais. Elles ont été également complétées par des relevés effectués sur des façades de la commune de Pommevic.

PALETTE DES TEINTES FACADES

Palette des teintes utilisées dans le Montalbanais

Enduits prêts à l'emploi		Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux	
					
T beige clair	T grège	sable roux 1	sable roux 2	ocre clair	ocre clair
					
T beige	T terre	sable roux 2	sable roux 1	ocre roux	ocre roux
					
T jaune	T paille	sable jaune	sable jaune	ocre jaune	ocre jaune
					
T ocre orangé	T ocre rose	sable rosa et jaune	sable rosa et jaune	ocre orangé	ocre orangé
					
T rouge brique	T rouge foncé	sable gris et jaune	sable gris et jaune	ocre rouge	ocre rouge

Palette des teintes relevées sur des façades de la commune



PALETTE DES TEINTES MENUISERIES

Gamme des ocres jaunes



Gamme des verts jaunes



Gamme des verts



Gamme des bleus



Gamme des gris et rouges

