

---

**Maître d'ouvrage  
Commune de Labatut**

---

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**Arrêt**

---

**REGLEMENT**

---

Pièce n°3

---

**Maître d'oeuvre  
Cabinet Interfaces+**



---

Juillet 2011

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES .....	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	7
ZONE Ua.....	8
ZONE Ub .....	15
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	22
ZONE AU2 .....	23
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	30
ZONE A .....	31
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	39
ZONE N .....	40
TITRE VI – ANNEXE ESPECES VEGETALES D’ESSENCE LOCALE.....	47

## **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

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

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

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

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

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

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- des zones urbaines (U),
- des zones à urbaniser (AU),
- une zone agricole (A),
- des zones naturelles (N)

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

**1) Les ZONES URBAINES** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents articles du Titre II, sont :

- La zone Ua correspondant à l'habitat en centre ancien.
- Les zones Ub correspondant au tissu urbain récent en périphérie du centre ancien.

**2) La ZONE À URBANISER**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du Titre III, sont les zones AU2, zones d'urbanisation future destinées à l'habitat et ouverte à l'urbanisation suite à un aménagement d'ensemble, sous le respect des orientations d'aménagement.

**3) La ZONE AGRICOLE**, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents articles du Titre IV, sont les zones A, zones agricole protégées en raison des activités agricoles présentes.

**4) Les ZONES NATURELLES**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du Titre V, sont :

- La zone N, zone naturelle protégée en raison de son intérêt environnemental ou paysager.
- La zone Nh, habitat isolé en zones agricoles et naturelles, et non liées à une exploitation agricole.

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

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

## ARTICLE 5– EQUIPEMENTS PUBLICS

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS UN SINISTRE

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

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **ZONE Ua**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone Ua regroupe les constructions denses et mitoyennes du centre ancien du village. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

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

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

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

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

Dans les secteurs répertoriés à risque au Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol énoncées dans le règlement du PPR.

#### **ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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

- Les constructions nouvelles ou extensions à usage d'activités y compris les installations classées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.

Dans les secteurs répertoriés à risque au Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières énoncées dans le règlement du PPR.



## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### **1) Accès :**

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

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

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

#### **2) Voirie :**

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

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

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

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

#### **Principe général :**

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

#### **1) Eau potable**

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

#### **2) Assainissement**

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

##### **2.1- Eaux usées :**

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

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

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

L'évacuation directe des eaux usées traitées dans les fossés routiers départementaux est interdite.

### **2.2- Eaux pluviales :**

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

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

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

Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

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

L'évacuation directe des eaux pluviales dans les fossés routiers départementaux est interdite.

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

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

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

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

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

### **4) Collecte des déchets urbains**

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

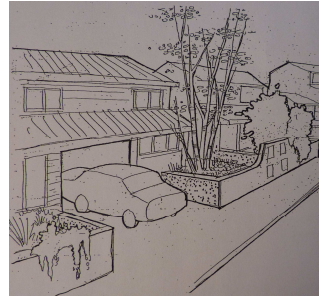
## **ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

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

Toute construction devra être implantée soit à l'alignement, soit au même recul des constructions existantes limitrophes.

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



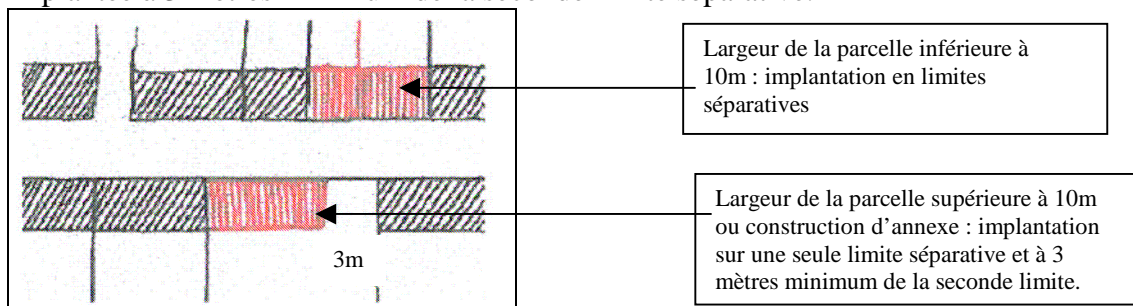
Les principes ci dessus pourront être adaptés pour des raisons de topographie, de configuration des lieux, de sécurité routière ou s'il en résulte une amélioration de l'aspect architectural des lieux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

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

Les constructions seront implantées sur les limites séparatives latérales.

Toutefois, lorsque la largeur de façade du terrain est supérieure à 10 mètres, ou que la construction concerne une annexe à l'habitation, l'implantation de la construction pourra se faire sur une seule limite séparative. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée à 3 mètres minimum de la seconde limite séparative.



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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur ne pourra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

**ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est interdit toute architecture étrangère à la typologie locale.

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

**1) Toitures :**

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

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

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

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

Dans le cas de mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils devront être réalisés en harmonie avec la construction et ne devra pas émerger du plan de celle-ci.

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

**2) Ouvertures :**

Afin de conserver les caractéristiques architecturales anciennes de la commune, il est conseillé de réaliser des ouvertures plus hautes que larges.

**3) Façades :**

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

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

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

**4) Menuiseries :**

Les menuiseries et peintures de couleurs vives sont interdites.

**5) Ouvrages en saillie :**

En matière de construction, les ouvrages en saillie, tels que les balcons, perrons, accès ... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

#### **6) Annexes :**

Les constructions légères de type abris de jardin et les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

#### **7) Clôtures :**

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

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

Ces haies pourront être doublées soit :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.40 mètre et d'un grillage sur piquets ou barreaudage dont la hauteur totale ne peut excéder 2 mètres.
- D'un murs de clôture maçonnés, la hauteur ne pourra excéder 1 mètre sauf en cas d'alignement avec un mur de clôture mitoyen.

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

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

Les portails et leurs structures ne sont pas réglementés.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes et nouvelles doit être assuré en priorité sur le domaine privé. En cas d'impossibilité (topographie, parcellaire étroit...) ces places pourront être réalisées sur le domaine public prévu à cet effet (voir modalités d'applications ci-après).

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

#### **Constructions à usage d'activités :**

Il est imposé au constructeur une place de stationnement :

- par 25 m2 de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m2 de S.H.O.B. pour les bureaux,
- pour 1 chambre d'hôtel,
- pour 5 places de restaurant

Modalités d'application :

La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE Ua 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

#### **Espaces libres plantations**

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

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **ZONE Ub**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone Ub regroupe les habitats pavillonnaires de la périphérie du centre ancien, ainsi que le hameau de Mesplié.

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

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

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

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

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

Dans les secteurs répertoriés à risque au Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol énoncées dans le règlement du PPR.

#### **ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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

- Les constructions nouvelles ou extensions à usage d'activités y compris les installations classées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.

Dans les secteurs répertoriés à risque au Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières énoncées dans le règlement du PPR.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

1) Accès :

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

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

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

## **2) Voirie :**

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

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

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

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

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

### **Principe général :**

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

### **1) Eau potable**

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

### **2) Assainissement**

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

#### **2.1- Eaux usées :**

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

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

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



L'évacuation directe des eaux usées traitées dans les fossés routiers départementaux est interdite.

### **2.2- Eaux pluviales :**

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

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

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

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

L'évacuation directe des eaux pluviales dans les fossés routiers départementaux est interdite.

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

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

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

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

Les ballons des chauffés eaux solaires sont interdits en toiture.

### **4) Collecte des déchets urbains**

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

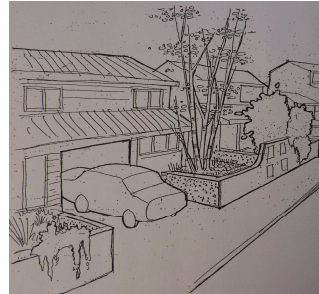
## **ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

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

Toute construction (hormis les garages et les portails donnant sur la voie publique) devra être implantée soit en limite du domaine public, soit en recul d'au moins 3 mètres du bord de la voie (domaine public).

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



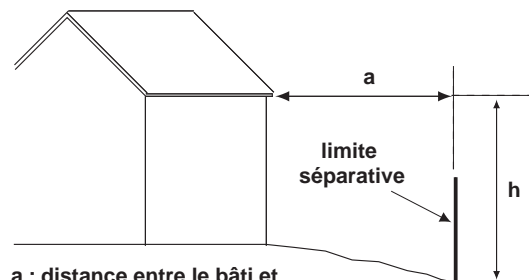
Ce principe pourra être adapté pour des raisons de topographie, de configuration des lieux, de sécurité routière ou s'il en résulte une amélioration de l'aspect architectural des lieux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

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

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

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



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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

Dans une bande de 3 mètres de large à compter de la limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres à l'égout du toit.

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

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

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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est interdit toute architecture étrangère à la typologie locale.

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

### **1) Toitures :**

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

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

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

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

Le zinc est recommandé pour les chenaux, dalles ou descentes d'eaux pluviales.

Dans le cas de mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils devront être réalisés en harmonie avec la construction et ne devra pas émerger du plan de celle-ci.

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

### **2) Ouvertures :**

Afin de conserver les caractéristiques architecturales anciennes de la commune, il est conseillé de réaliser des ouvertures plus hautes que larges.

### **3) Façades :**

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

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

Les menuiseries et peintures de couleurs vives sont interdites.

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

**4) Ouvrages en saillie :**

En matière de construction, les ouvrages en saillie, tels que les balcons, perrons, accès ... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

Les ouvrages métalliques tels que les garde-corps, les grilles seront sobres (simples barreaux verticaux).

**5) Annexes :**

Les constructions légères de type abris de jardin et les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

**6) Clôtures :**

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

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

Ces haies pourront être doublées soit :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.40 mètre et d'un grillage sur piquets ou barreaudage dont la hauteur totale ne peut excéder 2 mètres.
- D'un murs de clôture maçonnés, la hauteur ne pourra excéder 1 mètre sauf en cas d'alignement avec un mur de clôture mitoyen.

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

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

Les portails et leurs structures ne sont pas réglementés.

**ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes et nouvelles doit être assuré en priorité sur le domaine privé. En cas d'impossibilité (topographie, parcellaire étroit...) ces places pourront être réalisées sur le domaine public prévu à cet effet (voir modalités d'applications ci-après).

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

**Habitations individuelles :**

- deux places de stationnement par logement

**Habitations collectives :**

- deux places de stationnement par logement

**Constructions à usage d'activités :**

Il est imposé au constructeur une place de stationnement :

- par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. pour les bureaux,
- pour 1 chambre d'hôtel,
- pour 5 places de restaurant

**Modalités d'application :**

La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

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

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

Non réglementé.

## **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## ZONE AU2

### CARACTERE DES ZONES

Les zones à urbaniser sont les secteurs à caractère naturel, insuffisamment équipés en réseaux publics.

La zone AU2 est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

L'aménagement des zones AU2 doit respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement.

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération groupée sur l'ensemble de la zone dans une logique de lotissement durable.

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

#### **ARTICLE AU2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées à l'activité industrielle.
- Les constructions réalisées individuellement.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l'implantation des constructions.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes sur terrain nu, les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles autorisées à l'article AU2-2,

Dans les secteurs répertoriés à risque au Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol énoncées dans le règlement du PPR.

#### **ARTICLE AU2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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

- Les constructions nouvelles à usage d'activités y compris les installations classées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.

Dans les secteurs répertoriés à risque au Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières énoncées dans le règlement du PPR.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE AU2 3 - ACCES ET VOIRIE**

Respecter les orientations d'aménagement indiquées dans le dossier n°5.

#### **1) Accès :**

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

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

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

#### **2) Voirie:**

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

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

Les voies nouvelles devront être conformes à l'esprit des schémas d'organisation et d'aménagement des zones AU2, tels qu'ils figurent dans les orientations d'aménagement.

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

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

### **ARTICLE AU2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Principe général :**

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

#### **1) Eau potable**

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

#### **2) Assainissement**

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



**2.1- Eaux usées :**

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

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

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

L'évacuation des eaux usées dans les fossés routiers départementaux est interdite.

**2.2- Eaux pluviales :**

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

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

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

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

L'évacuation directe des eaux pluviales dans les fossés routiers départementaux est interdite.

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

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

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

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

Les ballons des chauffes eaux solaires sont interdits en toiture.

**4) Collecte des déchets urbains :**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs

abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

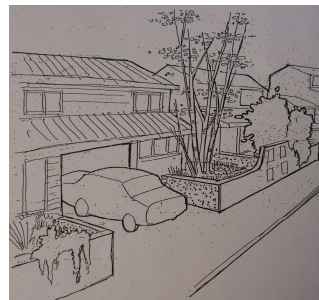
## **ARTICLE AU2 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

## **ARTICLE AU2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction (hormis les garages et les portails donnant sur la voie publique) devra être implantée soit en limite du domaine public, soit en recul d'au moins 3 mètres du bord de la voie (domaine public).

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

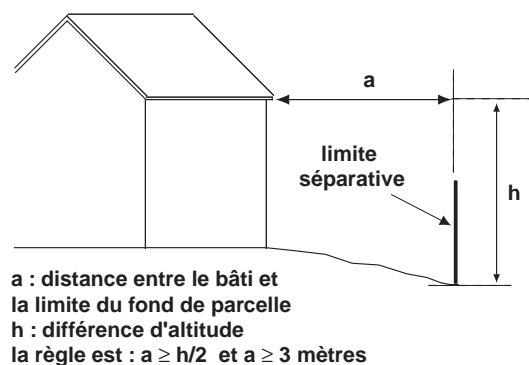


Ce principe pourra être adapté pour des raisons de topographie, de configuration des lieux, de sécurité routière ou s'il en résulte une amélioration de l'aspect architectural des lieux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

## **ARTICLE AU2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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



## **ARTICLE AU2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE AU2 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE AU2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Dans une bande de 3 mètres de large à compter de la limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres à l'égout du toit.

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

**ARTICLE AU2 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Il est interdit toute architecture étrangère à la typologie locale.

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

**1) Toitures :**

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

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

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

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

Le zinc est recommandé pour les chenaux, dalles ou descentes d'eaux pluviales.

Dans le cas de mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils devront être réalisés en harmonie avec la construction et ne devra pas émerger du plan de celle-ci.

Les ballons des chauffe eaux solaires sont interdits en toiture.

**2) Façades :**

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

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

Les menuiseries et peintures de couleurs vives sont interdites.

**3) Ouvertures :**

Afin de conserver les caractéristiques architecturales anciennes de la commune, il est conseillé de réaliser des ouvertures plus hautes que larges.

#### **4) Annexes :**

Les constructions légères de type abris de jardin et les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

#### **5) Clôtures :**

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

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

Ces haies pourront être doublées soit :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.40 mètre et d'un grillage sur piquets ou barreaudage dont la hauteur totale ne peut excéder 2 mètres.
- D'un murs de clôture maçonnés, la hauteur ne pourra excéder 1 mètre sauf en cas d'alignement avec un mur de clôture mitoyen.

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

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

Les portails et leurs structures ne sont pas réglementés.

### **ARTICLE AU2 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes et nouvelles doit être assuré en priorité sur le domaine privé. En cas d'impossibilité (topographie, parcellaire étroit...) ces places pourront être réalisées sur le domaine public prévu à cet effet (voir modalités d'applications ci-après).

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

#### **Habitations individuelles :**

- Deux places de stationnement par logement.

#### **Habitations collectives :**

- Deux places de stationnement par logement.

#### **Constructions à usage d'activités :**

Il est imposé au constructeur une place de stationnement :

- par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. pour les bureaux,
- pour 1 chambre d'hôtel,

- pour 5 places de restaurant

**Modalités d'application :**

La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

**ARTICLE AU2 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE AU2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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

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

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

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

Dans les secteurs répertoriés à risque au Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol énoncées dans le règlement du PPR.

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

Dans les secteurs répertoriés à risque au Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières énoncées dans le règlement du PPR.

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

- L'extension et l'aménagement des bâtiment agricoles existants sous réserve qu'ils soient distants de plus de 100 m d'une zone urbanisée (U) ou à urbaniser (AU).
- L'extension mesurée des locaux d'habitation existants liés à une activité agricole.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit par un sinistre.
- L'extension mesurée et l'aménagement des constructions existantes en bâtiments liés aux activités de diversification et à l'agrotourisme (accueil touristique, locaux pour la vente de produits de la ferme, ...) à proximité du siège d'exploitation.
- Les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (château d'eau, antenne de télécommunication, ...),
- Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole :
  1. les bâtiments techniques (serres, silos, locaux de transformation , bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, ...), sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques,
  2. les bâtiments destinés au logement de personnes travaillant sur l'exploitation agricole à condition qu'ils soient justifiés par une présence permanente et rapprochée du centre d'exploitation. L'habitation sera implantée à proximité immédiate des bâtiments techniques existants, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée.

3. les constructions et installations directement liées aux activités agricoles de diversification et à l'agrotourisme (accueil touristique local pour la vente ou la transformation de produits issus de l'activité, camping à la ferme, à condition :

- qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants, sauf impossibilité foncière et technique dûment justifiée,
- qu'elles soient intégrées à leur environnement,
- que l'activité de diversification soit accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation.

- La construction, sans fondations, d'abris simples et démontables pour animaux (chenil) non liés à une activité agricole, à condition qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole et qu'il soit intégré à l'environnement.

- L'implantation d'abris de jardins non liés à une activité agricole, à condition qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole et qu'il soit intégré à l'environnement.

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

- Les piscines constituant une annexe à un bâtiment d'habitation ou à une activité d'accueil à la ferme.

- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

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

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le



rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés par l'agriculteur dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **Eaux pluviales**

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

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

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

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

L'évacuation directe des eaux pluviales dans les fossés routiers départementaux est interdite.

### **Eau potable**

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, ou, en l'absence de réseau public, exceptionnellement alimentée par une ressource privée conforme au règlement sanitaire départemental, et aux conditions de potabilité et de protection en application des lois en vigueur.

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

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

### **Eaux usées**

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

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

Les eaux résiduaires de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu

naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés routiers départementaux est interdite.

### **Electricité, téléphone et système d'énergie renouvelable :**

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

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

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

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

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

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

Par rapport à l'axe de la RD 27 (3<sup>ème</sup> catégorie) :

- les habitations devront observer un recul minimal de 25 mètres
- les autres constructions devront observer un recul minimal de 20 mètres

Par rapport aux axes des RD 127 (4<sup>ème</sup> catégorie) :

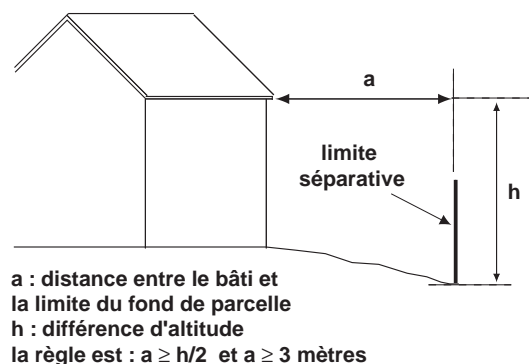
- les habitations devront observer un recul minimal de 15 mètres
- les autres constructions devront observer un recul minimal de 10 mètres

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

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

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



Un recul de 5 mètres minimum est à respecter par rapport au sommet des berges des cours d'eau.

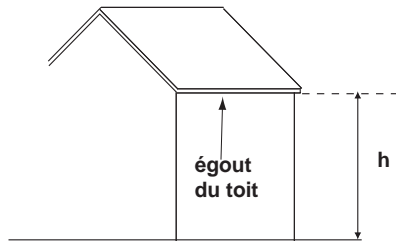
## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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



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

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

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

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

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

Il est interdit toute architecture étrangère à la typologie locale.

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

### **Nouvelles constructions à usage d'habitation :**

#### **1) Toitures :**

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

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

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

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

Dans le cas de mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils devront être réalisés en harmonie avec la construction et ne devra pas émerger du plan de celle-ci.

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

## **2) Ouvertures :**

Afin de conserver les caractéristiques architecturales anciennes de la commune, il est conseillé de réaliser des ouvertures plus hautes que larges.

## **3) Façades :**

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

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

Les menuiseries et peintures de couleurs vives sont interdites.

## **4) Ouvrages en saillie :**

En matière de construction, les ouvrages en saillie, tels que les balcons, perrons, accès ... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

Les ouvrages métalliques tels que les garde-corps, les grilles seront sobres (simples barreaux verticaux).

## **5) Annexes :**

Les constructions légères de type abris de jardin et les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

## **6) Clôture :**

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

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

Ces haies pourront être doublées d'un mur bahut de 0.40 mètre de hauteur maximale et d'un grillage sur piquets ou barreaudage dont la hauteur totale (mur bahut et grillage) ne peut excéder 2 mètres.

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

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

Les portails et leurs structures ne sont pas réglementés.

## **Nouvelles constructions à usage agricole :**

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

Les constructions devront s'adapter au mieux à la pente naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées. La limite des contraintes techniques et fonctionnelles propres à l'activité exercée sera prise en compte.

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

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

Clôture :

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

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

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

Dans tous les cas la hauteur des clôtures de type grille ou grillage ne devra pas excéder 2 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

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

Les portails et leurs structures ne sont pas réglementés.

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

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

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

### **Espaces libres plantations**

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

La végétation le long des cours d'eau (ripisylve) devra être préservée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N comprend la zone naturelle et forestière de la commune qui regroupe les secteurs :

- A protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue historique ou écologique.
- A protéger en raison de l'existence d'une exploitation pastorale ou forestière.
- Protégés pour conserver leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte le secteur suivant :

- **Le secteur Nh** concerne les habitations de non agriculteurs, isolées en zone agricole et naturelle.

La zone Nh comprend le château de Latour et ses dépendances, repérés au plan de zonage par un losange vert (cadastrée n°7 section ZA). Ces bâtiments sont classés au PLU selon l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme. Des prescriptions spécifiques sont indiquées à l'article Nh 11 afin de préserver l'esthétique des bâtiments.

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

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

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

Dans les secteurs répertoriés à risque au Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol énoncées dans le règlement du PPR.

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

Dans les secteurs répertoriés à risque au Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières énoncées dans le règlement du PPR.

#### **Zone N :**

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit par un sinistre.
- Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations pastorales ou forestières, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Les constructions nécessaires aux productions d'énergies hydro électriques.
- L'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du présent P.L.U.) est autorisée, à condition de ne pas excéder 20% de la surface hors œuvre nette.



- Les annexes doivent être nécessaires à la destination de l'occupation du sol existante, et implantées dans la proche mouvance.

#### **Secteur Nh :**

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit par un sinistre.
- Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.
- L'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du présent P.L.U.) est autorisée, à condition de ne pas excéder 20% de la surface hors œuvre nette.
- La réhabilitation des constructions existantes en logements ou activités économiques, dans la limite de la capacité des réseaux publics existants.
- L'implantation d'abris de jardin et autres annexes à la construction.
- Sont autorisés les aménagements du château de La Tour, à condition de retrouver l'aspect extérieur historique du lieu (surélévation de la tour).

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

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

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

#### **Eaux pluviales**

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

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

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

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

L'évacuation directe des eaux pluviales dans les fossés routiers départementaux est interdite.

### **Eaux potable**

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, ou, en l'absence de réseau public, exceptionnellement alimentée par une ressource privée conforme au règlement sanitaire départemental, et aux conditions de potabilité et de protection en application des lois en vigueur.

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

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

### **Eaux usées**

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

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

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés routiers départementaux est interdite.

### **Electricité, téléphone et système d'énergie renouvelable :**

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

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

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

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

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

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

Par rapport à l'axe de la RD 27 (3<sup>ème</sup> catégorie) :

- les habitations devront observer un recul minimal de 25 mètres
- les autres constructions devront observer un recul minimal de 20 mètres

Par rapport aux axes des RD 127 (4<sup>ème</sup> catégorie) :

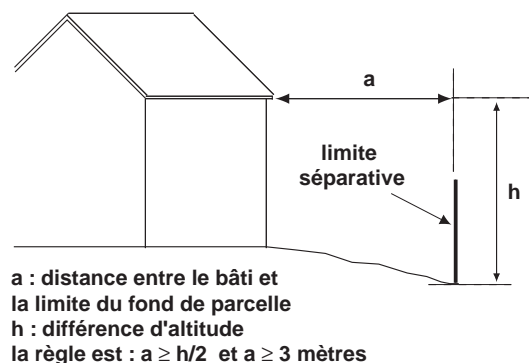
- les habitations devront observer un recul minimal de 15 mètres
- les autres constructions devront observer un recul minimal de 10 mètres

Autre voirie : les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

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

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



Un recul de 5 mètres minimum est à respecter par rapport au sommet des berges des cours d'eau.

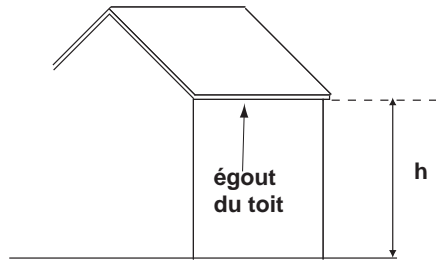
## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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



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

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

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

**Cas particulier le château de Latour et ses dépendances** implantés sur la parcelle cadastrée n°7 section ZA. Les bâtiments sont classés au PLU selon l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.

La hauteur est non réglementée.

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

### **Cas général**

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

Il est interdit toute architecture étrangère à la typologie locale.

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

Les constructions devront s'adapter au mieux à la pente du terrain sur lequel elles sont implantées. La limite des contraintes techniques et fonctionnelles propres à l'activité exercée seront prises en compte.

### **1) Toitures :**

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

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

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

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

Dans le cas de mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils devront être réalisés en harmonie avec la construction et ne devra pas émerger du plan de celle-ci.

Les ballons des chauffes eaux solaires sont interdits en toiture.

## **2) Ouvertures :**

Afin de retrouver les caractéristiques architecturales anciennes de la région, il est conseillé de réaliser des ouvertures plus hautes que larges.

## **3) Façades :**

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

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

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

## **4) Menuiseries :**

Les menuiseries et peintures de couleurs vives sont interdites.

## **5) Ouvrages en saillie :**

En matière de construction, les ouvrages en saillie, tels que les balcons, perrons, accès ... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

## **6) Annexes :**

Les constructions légères de type abris de jardin et les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

## **7) Clôture :**

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

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

Ces haies pourront être doublées d'un mur bahut de 0.40 mètre de hauteur maximale et d'un grillage sur piquets ou barreaudage dont la hauteur totale (mur bahut et grillage) ne peut excéder 2 mètres.

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

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

Les portails et leurs structures ne sont pas réglementés.

**Cas particulier le château de Latour et ses dépendances** : implantés sur la parcelle cadastrée n°7 section ZA. Les bâtiments sont classés au PLU selon l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.

Lors de toute rénovation ou réhabilitation devra être respecté :

- L'alignement et les proportions des ouvertures en façade.
- Le volume des bâtiments existants, afin de préserver le site. Des aménagements afin de retrouver l'aspect historique des bâtiments sont admis (surélévation de la tour par exemple).
- L'emploi de matériaux similaires dans la construction existante.

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

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

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

### **Espaces libres plantations**

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

La végétation le long des cours d'eau (ripisylve) devra être préservée.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **TITRE VI – ANNEXE ESPECES VEGETALES D'ESSENCE LOCALE**

## CHOIX DE VEGETAUX POUR HAIES ET ALIGNEMENTS (essences locales):

## ARBRES TIGES (plus de 15m)

ESPECES	Sol argileux humide	Sol argileux sain	Sol léger	Sol acide	Sol calcaire	Sol sec	Sol frais
Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)	X	XX	X	X	X		XX
Erable plane (Acer platanoides)		XX	X		XX		XX
Merisier (Prunus avium)		XX	XX	X	XX	X	XX
Tilleul des bois (Tilia cordata)	X	XX	XX	X	XX		XX
Frêne (Fraxinus excelsior)	X	XX	X	X	XX		XX
Châtaignier (Castanea sativa)		X	XX	XX		X	XX
Chêne pédonculé (Quercus robur)	XX	XX	X	X	X		XX
Chêne sessile (Quercus petraea)		XX	XX	XX	X	XX	X
Hêtre (Fagus sylvatica)		XX	XX	XX	XX	X	XX
Noyer (Juglans regia)		XX	XX		XX	X	XX
Aulne (Alnus glutinosa)	XX		X	X	X		XX
Sorbier des oiseleurs (sorbus aucuparia)		XX	XX	XX		X	X
Sorbier domestique (Sorbus domestica)		XX	X		XX	X	XX
Alisier blanc (Sorbus aria)		X	XX		XX	XX	
Bouleau (betula verrucosa)	X	X	XX	XX		X	XX
Peuplier tremble (Populus tremula)	XX	XX	X	X	X	XX	



## CHOIX DE VEGETAUX POUR HAIES ET ALIGNEMENTS (essences locales):

ARBRES TIGES (moins de 15m), utilisables également en cépées :

ESPECES	Sol argileux humide	Sol argileux sain	Sol léger	Sol acide	Sol calcaire	Sol sec	Sol frais
Cerisier de Ste Lucie (Prunus malaheb)		XX	X		XX	XX	
Charme (carpinus betulus)	X	XX		X	XX		XX
Chêne pubescent (Quercus pubescens)		X	X		XX	XX	X
Erable champêtre (Acer campestre)		XX	X		XX	X	XX
Néflier (Mespilus germanica)	X	XX	XX	X		X	XX
Poirier sauvage (Pyrus pyraster)		XX	X	X	XX		XX
Pommier sauvage (Malus sylvestris)		XX	XX		XX		XX
Saule blanc (Salix alba)	XX	XX	X	X	XX		XX

## CHOIX DE VEGETAUX POUR HAIES (essences locales):

## ARBUSTES

ESPECES	Sol argileux humide	Sol argileux sain	Sol léger	Sol acide	Sol calcaire	Sol sec	Sol frais
Amélanchier (Amelanchier ovalis)		X	XX		XX	XX	
Bourdaine (Frangula alnus)	XX	XX	X	XX		X	XX
Buis (Buxus sempervirens)		XX	XX	X	XX	XX	X
Camérisier à balais (Lonicera xylosteum)			X	X	XX		XX
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	XX	XX	X	X	XX	X	XX
Cornouiller mâle (Cornus mas)		XX	X		XX	XX	
Noisetier (Corylus avellana)	X	XX	XX	X	XX		XX
Framboisier (Rubus idaeus)		XX	X	XX		X	XX
Genêt à balais (Cytisus scoparius)		X	XX	XX		XX	
Fusain (Euonymus europaeus)	X	XX			XX	X	XX
Groseiller sauvage (Ribes alpinum)	X	XX			XX		XX
Houx (Ilex aquifolium)		XX	XX	XX		X	XX
Laurier noble (Laurus nobilis)		XX	X		XX	X	XX
Prunellier (Prunus spinosa)	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
Sureau noir (Sambucus nigra)	X	XX	XX	X	XX		XX
Troène							

(Ligustrum vulgre)		XX	XX	X	XX	X	XX
Viorne lantane (Viburnum lantana)		XX	X		XX	XX	XX
Viorne obier (Viburnum opulus)	XX	X	XX	XX	X	XX	X
Laurier tin (Viburnum tinus)		XX	X	X	XX	X	XX

## ARBUSTES A FLEURS (à rajouter dans le choix précédent pour les haies en milieu urbain)

ESPECES	Sol argileux humide	Sol argileux sain	Sol léger	Sol acide	Sol calcaire	Sol sec	Sol frais
Arbre de Judée (Cercis siliquastrum)		XX	XX	X	XX	XX	X
Epine vinette de Juliana (Berberis julianae)		XX	X	X	X	XX	X
Cotoneaster franchetti (idem)		XX	X	X	X	X	XX
Cytise (laburnum anagyroides)		XX	X		XX	X	XX
Lilas (Syringa vulgaris)	X	XX	X	X	XX	XX	XX
Seringat (Philadelphus coronarius)		XX	X	X	X	X	XX
Deutzia (divers hybrides)	X	X		XX	X	X	XX
Spirée de printemps (Spiraea arguta)		XX	XX	XX	X	X	XX