

---

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---





## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION**

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

## **ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÉGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

### **1 – Le Règlement National d'Urbanisme : les articles du code de l'urbanisme d'ordre public.**

#### **Article R.111-2**

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.

#### **Article R.111-4**

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.

#### **Article R.111-15**

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.

#### **Article R.111-21**

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 – L'article R.123-10-1 :**

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

***Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects (articles 6, 7 et 8) s'appliquent à chaque lot ou construction.***

### **3 - L'article L.111-4° du code de l'urbanisme : *La desserte des réseaux***

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

#### 4 – Périmètres visés à l'article R.123-13 et R.123-14

Sont indiqués à titres d'information dans les annexes :

- × LE PÉRIMÈTRE À L'INTÉRIEUR DUQUEL S'APPLIQUE LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAINE (DPU)
- × Le périmètre des servitudes d'exposition aux bruits.
- × Les périmètres du plan de prévention des risques naturels prévisibles rendus opposables.

**5 - DEMEURENT APPLICABLES LES PRESCRIPTIONS DU RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL EN VIGUEUR AYANT UN IMPACT SUR L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE**, ainsi que les autres réglementations locales ou prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols

#### 6 – La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

L'article L.111-3 du Code Rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance d'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et des immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées dans les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de document d'urbanisme.

#### 7 - Lotissements de plus de 10 ans

##### L'article L.442-9 du code de l'urbanisme :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. »

#### 8 - Lotissements

##### Article L.442-10

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

##### Article L442-11

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.



### **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

#### **1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones :**

Les zones urbaines :

La zone UA

La zone UB

La zone UC

La zone UX

La zone à urbaniser :

La zone 1AU,

La zone 2AU,

La zone AUC

La zone agricole :

La zone A

La zone Ah

La zone naturelle :

La zone N

La zone Ne

La zone NL

#### **2 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts**

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons à angle droit. Ils sont identifiés par un numéro qui renvoie à la liste des opérations figurant sur le document graphique.

La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le PLU dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général sont énumérés dans la pièce 4-3 du dossier.

### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L 123-1-9 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des 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 des sols 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 – PRÉCISIONS D'APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT**

**Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure**

- \* 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.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, château d'eau, réservoir, émetteur-récepteur, armoires de coupures...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

---

## LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---





# ZONE UA

## **CARACTÈRE DE LA ZONE UA :**

La zone UA, d'une surface d'environ 35 hectares, correspond aux noyaux historiques de la commune. Elle comprend cinq sites : Pinsac (15,3 ha), Rougié (5,7 ha), Terregaye (4,7 ha), Le Bastit (2,9 ha) et Blanzaguet (6,3 ha).

Un sous secteur UAb a été défini sur les espaces non desservis par l'assainissement collectif notamment aux hameaux de Blanzaguet, du Bastit et aux environs du village (Reyrevigne).

Elle se compose d'un bâti ancien implanté le long d'un front urbain continu. Les constructions présentent un intérêt patrimonial fort à préserver. Cette zone, majoritairement desservie par l'assainissement collectif, est réservée principalement à l'habitat, à l'artisanat, aux commerces, aux services et aux équipements publics ou privés. L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à maintenir l'identité, le caractère et la vocation de la zone, en préservant les éléments fondamentaux de la forme urbaine (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...).

*La zone UA est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Inondation**, le document graphique a identifié les secteurs.*

*Certaines parties de la zone UA sont inscrites dans la zone de bruit de 250 mètres de l'autoroute (A20).*

## **ARTICLE UA 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts ;
2. Les installations et travaux divers de type :
  - × les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
  - × les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
  - × les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
  - × les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
  - × les habitations légères de loisirs.
3. L'ouverture de carrières
4. Toute construction située dans le périmètre d'inconstructibilité de 50 mètres autour d'une construction soumise au RSD.
5. Dans le secteur concerné par le risque inondation, toutes constructions et occupations des sols non conformes au règlement du PPRI.

## **ARTICLE UA 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- 1- Les constructions et installations nouvelles, concernées par le risque inondation identifié sur le plan de zonage, sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral (en annexe du PLU).
- 2- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées :
  - × à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (pharmacie, installations de climatisation...)



- \* à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- 3- L'aménagement et l'implantation des constructions et des installations devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement si elle a été définie.
- 4- Les constructions autorisées à usage d'habitation, d'enseignement, soins et repos comprises dans une bande 250 mètres liée à l'A20, schématisée sur le document graphique, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral.

## **ARTICLE UA 3- ACCÈS ET VOIRIE**

### **1-Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc...

### **2-Voirie**

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants.

#### **Voie en impasse :**

Les voies en impasse sont autorisées à la condition qu'elles n'aient pas une longueur supérieure à 80 mètres.

Lorsque ces voies dépassent une longueur de 20 mètres, elles doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE UA 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1- Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

## 2- Assainissement

### a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

En zone UAb, les constructions devront être munies d'un dispositif d'assainissement individuel.

### b-Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration ou à la retenue des eaux pluviales (limitant les débits évacués de la propriété) devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Il est autorisé de collecter, stocker et de réutiliser les eaux pluviales tombant sur son terrain sous réserve que les aménagements de stockage soient intégrés à la construction ou à l'aménagement du terrain.

## 3- Électricité- communications électroniques

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en technique discrète (à titre d'exemple : techniques souterraines ou réalisation de réseaux torsadés en façade) est obligatoire.

## ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En zone UAb, tout terrain constructible aura une superficie libre de 300 m<sup>2</sup> minimum destinée à accueillir le dispositif d'assainissement individuel.

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

***Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospectes s'appliquent à chaque construction.***

### 1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospectes s'appliquent à chaque lot ou construction.

### 2- Par rapport aux RD 43 et 96

Les constructions se feront à 20 mètres maximum de l'emprise de la route départementale.  
Pour les annexes des constructions : néant

### 2-Par rapport aux autres voies

Les constructions se feront à l'alignement des voies ou du front bâti existant.

### 3- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- ✗ Les règles et servitudes définies ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- ✗ Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul. Pour les piscines et leurs abris, les dispositions définies ci-dessus ne s'appliquent pas.





## **ARTICLE UA 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

A l'exception des installations d'intérêt général ou à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti voisin.

## **ARTICLE UA 11- ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1-Généralités**

Les constructions nouvelles, ainsi que les travaux et les extensions sur constructions existantes, par leur volumétrie, leurs matériaux et leurs toitures se rapprocheront le plus possible des volumes et toitures des bâtiments environnants et existants à transformer.

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

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

Sont interdits :

- l'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;

### **2-Dispositions particulières**

#### **\* Façades**

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Toutes les façades devront recevoir :

- o Soit des matériaux naturels (notamment la pierre appareillée ou le moellon)
- o Soit des matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels (teinte mortier de chaux naturelle et de sable de pays), en référence aux enduits anciens conservés.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs devront être conservés ou remplacés à l'identique.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

#### **\* Ouvertures- menuiseries**

Les ouvertures, en façade, visibles depuis la rue ou d'un espace public seront toujours plus hautes que larges, sauf les vitrines de commerces.

Les devantures de commerces devront prendre en compte l'architecture de la construction concernée (volumétrie, percements, modénatures, matériaux, couleurs...).

Les ouvertures reprendront par leur ordonnancement le rythme régulier et la superposition de ces ouvertures les caractéristiques de la construction existante ou des constructions avoisinantes.

Le PVC et l'aluminium sont permis s'ils s'intègrent à la façade de l'immeuble.

Lors de réhabilitation, les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (ferronnerie, garde-corps, balustrade...).



× Couvertures- matériaux

Pour les constructions nouvelles :

La toiture du volume principal devra présenter une pente minimale de 100 %.

La couverture sera en tuiles plates et de couleur rouge ou brun vieilli exclusivement, l'ardoise est autorisée. Le panache de couleur est pros crit.

Les panneaux solaires sont permis s'ils ne sont pas visibles depuis tout espace public.

Lors de travaux de réfection d'une toiture existante, si la couverture est en tuiles courbes. Ce type de couverture pourra être conservé.

Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement ou dans le cas d'utilisation de l'énergie solaire.

× Les clôtures

Côté rues, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la construction afin de maintenir la continuité du bâti. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,6 mètres. Elles devront être constituées :

- soit par une murette (0,7 m) ;
- soit par des grillages ou grilles montés sur un mur bahut (0,7 m) ;
- soit par une haie

Ces murs devront être réalisés dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées soit d'un grillage, d'un mur ou d'une haie végétale.

## **ARTICLE UA 12- STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Il sera établi :

- **pour les habitations** : il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **pour les commerces ayant une surface de vente de** :
  - **Moins de 100 m<sup>2</sup>** : une place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - **Plus de 100m<sup>2</sup>** : deux places de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **pour les bureaux et les locaux artisanaux** : une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **pour les hôtels** : une place de stationnement par chambre
- **pour les restaurants** : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de salle 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.
- en cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.



## **ARTICLE UA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1 – Espaces boisés et plantations existantes**

Les plantations existantes (hors emprise à construire) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface).

### **2 – Plantations sur les parcs de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

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

Non réglementé.



## ZONE UB

### **CARACTÈRE DE LA ZONE UB :**

La zone UB, d'une surface d'environ 34,9 hectares, correspond aux extensions pavillonnaires récentes du village et de Terregaye constituées essentiellement de maisons individuelles.

Elle se répartit sur 6 sites :

- Les lotissements de Pech Labrame, Les Vignes et Les Noyers,
- Le Peyralou, Le Platant et Rougié-Haut.

Cette zone est composée d'une urbanisation moins dense et traditionnelle que la zone UA. Le règlement vise à préserver le caractère du tissu existant, la bonne insertion de constructions nouvelles et une meilleure organisation de l'urbanisation future.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à permettre l'évolution du tissu urbain des quartiers pavillonnaires en respectant les prescriptions des lotissements autorisés.

*Certaines parties de la zone UB sont inscrites dans la zone de bruit de 250 mètres de l'autoroute (A20).*

### **ARTICLE UB 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts.
2. Les installations et travaux divers de type :
  - \* les parcs d'attraction, les stands de tirs, les pistes de karting installés à titre permanent
  - \* les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
  - \* les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
  - \* les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
  - \* les habitations légères de loisirs.
3. L'ouverture de carrières.
4. Les constructions soumises à autorisation dans le cadre du régime installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

### **ARTICLE UB 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- 1 Les constructions nouvelles ou opérations nouvelles devront être compatibles avec les orientations d'aménagement existantes.
- 2 Les locaux destinés à une activité commerciale ou artisanale admis devront être intégrés dans la même construction que l'habitation et l'affectation principale de la construction devra rester l'habitation.
- 3 Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités commerciales, services- bureaux et artisanales dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Ces établissements seront admis sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent restent compatibles avec le milieu environnant.



- 4 Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :
- \* qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
  - \* qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 5 Les constructions autorisées à usage d'habitation, d'enseignement, soins et repos comprises dans une bande 250 mètres liée à l'A20, schématisée sur le document graphique, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral.

## **ARTICLE UB 3- ACCÈS ET VOIRIE**

### **1-Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

### **2-Voie nouvelle**

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UB 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1- Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

### **2- Assainissement**

#### **a-Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur. Son installation doit être conçue afin de pouvoir se raccorder au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

#### **b-Eaux pluviales**

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



En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- vers un réseau privé collectant ces eaux
- ou
- par un drainage individuel privé favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### 3- Électricité- communications électroniques

Les branchements aux réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.

## ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

*Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospectifs s'appliquent à chaque construction.*

### 1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospectifs s'appliquent à chaque lot ou construction.

### 2-Par rapport à l'emprise de l'A20

Toute construction sera implantée à une distance minimum de 100 m de l'axe de l'A 20.

### 3- Par rapport aux routes départementales

10 mètres minimum de l'emprise de la voie pour toutes les constructions à usage d'habitation.

### 4- Par rapport aux autres voies

Les constructions principales devront présenter une façade à 6 mètres maximum par rapport à l'emprise de la voie.

Le recul maximal s'applique à une façade de la construction.

### 5- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- × Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- × Les garages pourront être implantés à l'alignement de la voie de desserte sous réserve que l'entrée soit placée perpendiculairement à la route.
- × Les règles et servitudes définies ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- × Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...);
- × Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.

6- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, piscines et leurs abris.



## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

*Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque u construction.*

- 1 - Les nouvelles constructions devront être implantées :
- soit en limite séparative.
  - soit à 3 mètres maximum des limites séparatives.

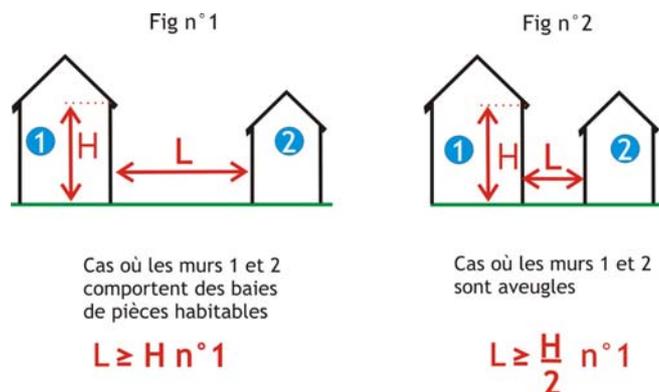
Cette distance se mesure de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- × dans le cas d'aménagement et de restauration;
- × les annexes à l'habitat et les agrandissements de bâtiments existants, présentant une hauteur de moins de 2,5 mètres sous sablière et une longueur n'excédant pas 10 mètres sur cette limite, peuvent être implantées en limite séparative.

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (fig.1). Cette distance se calcule en tenant compte de l'existence éventuelle de balcons.



Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de pièces principales et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).

Les annexes à l'habitation devront être obligatoirement incorporées au bâtiment principal ou y être accolées pour former un ensemble architectural.

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

Non réglementé

## **ARTICLE UB 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière. La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

## **ARTICLE UB 11- ASPECT EXTÉRIEUR**

### **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'unité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- l'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- les toitures à une seule pente pour les habitations.

### **2-Implantation et terrassements**

Les constructions devront être adaptées à la pente du terrain. En conséquence, les terrassements et en particulier les remblais pour les constructions et pour les autres aménagements seront limités au strict minimum.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

### **3-Façades- volumétrie**

Le volume des constructions doit présenter des dimensions et des proportions en rapport avec le bâti local.

La couleur des enduits sera dans les tons des enduits traditionnels.

Les enduits blancs ou de couleurs trop criardes sont proscrits.

Les éléments architecturaux réalisés en matériaux différents des matériaux traditionnels seront traités avec des couleurs en harmonie avec les maçonneries et les crépis.

Les bâtiments annexes seront construits selon les mêmes principes de volumes, matériaux et couleurs que l'habitation.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments ou des annexes doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

### **4-Couvertures -matériaux**

Pour les constructions nouvelles :

La toiture du volume principal devra présenter une pente minimale de 60 %.

La couverture sera en tuiles plates ou galbées et de couleur rouge ou brun vieilli exclusivement, l'ardoise est autorisée. Le panachage est proscrit.

Lors de travaux de réfection d'une toiture existante, si la couverture est en tuiles courbes. Ce type de couverture pourra être conservé.



Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et dans le cas d'utilisation de l'énergie solaire.

#### 5-Les clôtures

Les clôtures en bordure de voies ou d'emprises publiques sont soumises à déclaration, elles seront d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elles peuvent être constituées par :

- soit par une murette (0,7m) ;
- soit par des grillages ou grilles montés sur un mur bahut (0,7m) ;
- soit par une haie

Ces murs devront être réalisés dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et seront constituées soit d'un grillage, d'un mur ou d'une haie végétale.

### ARTICLE UB 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Il sera établi :

- **pour les habitations** : il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place supplémentaire par 50 m<sup>2</sup> supplémentaires.
- **pour les commerces ayant une surface de vente de :**
  - **Moins de 100 m<sup>2</sup>** : une place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - **Plus de 100m<sup>2</sup>** : deux places de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **pour les bureaux et les locaux artisanaux** : une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **pour les hôtels** : une place de stationnement par chambre
- **pour les restaurants** : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de salle 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.
- en cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

### ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

#### 1 - Espaces boisés et plantations existantes

Les plantations existantes (hors emprise à construire) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface).

#### 2 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

### ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.



# ZONE UC

## **CARACTÈRE DE LA ZONE UC**

**La zone UC**, d'une surface d'environ 24,5 hectares, délimite les petits hameaux d'habitations du plateau (Pomarède, le Mut, Lac de Garet, Bournet, Le Bourrut, Les Plantades) correspondant à la zone constructible regroupant une urbanisation pavillonnaire spontanée.

Cette zone est vouée à autoriser les constructions à destination d'habitat. Cette zone bâtie peut admettre quelques constructions supplémentaires. Cette zone n'est pas desservie par l'assainissement collectif.

*Certaines parties de la zone UC sont inscrites dans la zone de bruit de 250 mètres de l'autoroute (A20).*

### **Article Uc 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

1. Les constructions industrielles, agricoles, hôtelières, artisanales, commerciales et les entrepôts,
2. Les installations et travaux divers de type :
  - \* les parcs d'attraction, les stands de tirs, les pistes de karting installés à titre permanent
  - \* les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
  - \* les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
  - \* les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
  - \* les habitations légères de loisirs.
3. L'ouverture de carrières

### **Article Uc 2 - Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières**

Les constructions autorisées à usage d'habitation, comprises dans une bande 250 mètres liée à l'A20, schématisée sur le document graphique, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral.

### **Article Uc 3 - Accès et voirie**

#### **1-Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

## 2-Voie nouvelle

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

## Article Uc 4 - Desserte par les réseaux

### 1- Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

### 2- Assainissement

#### a-Eaux usées

Les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur.

#### b-Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration ou à la retenue des eaux pluviales (limitant les débits évacués de la propriété) devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### 3- Électricité- communications électroniques

Les branchements aux réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.

## Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

## Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

***Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.***

### 1-Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.



**2-Par rapport à l'emprise de l'A20**

Toute construction sera implantée à une distance minimum de 100 m de l'A 20.

**3- Par rapport aux routes départementales**

10 mètres minimum de l'emprise de la voie pour toutes les constructions à usage d'habitation.

**4- Par rapport aux autres voies**

6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie.

**5- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises .:**

- \* Les règles et servitudes définies ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- \* Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci dessus. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul. Pour les piscines et leurs abris, les dispositions définies ci-dessus ne s'appliquent pas.
- \* Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).
- \* Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.

**6- Ces dispositions ne s'appliquent pas** aux annexes, piscines et leurs abris.

**Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

***Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospectifs s'appliquent à chaque construction.***

- 1 - Les nouvelles constructions devront être implantées :
- soit en limite séparative.
  - soit à 3 mètres maximum des limites séparatives.

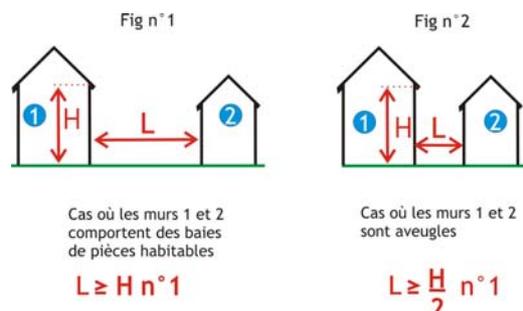
Cette distance se mesure de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite.

2- Des implantations autres que celles-ci seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants.

**Article Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (fig.1). Cette distance se calcule en tenant compte de l'existence éventuelle de balcons.

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de pièces principales et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).



Les constructions à usage autre qu'habitation peuvent être contiguës.



## **Article Uc 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article Uc 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière. La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

## **Article Uc 11 - Aspect extérieur**

### **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'unité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Sont interdits :

- l'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- les toitures à une seule pente pour les habitations.

### **2-Implantation et terrassements**

Les constructions devront être adaptées à la pente du terrain. En conséquence, les terrassements et en particulier les remblais pour les constructions et pour les autres aménagements seront limités au strict minimum.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

### **3-Façades**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments ou des annexes doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales.

La couleur des enduits sera dans les tons des enduits traditionnels.

Les enduits blancs ou de couleurs trop criardes sont proscrits.

Les bâtiments annexes seront construits selon les mêmes principes de volumes, matériaux et couleurs que l'habitation.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

### **4-Ouvertures - menuiseries**

Les teintes des volets, portes et menuiseries doivent avoir une couleur discrète.



### **5-Couvertures -matériaux**

Pour les constructions nouvelles :

La toiture du volume principal devra présenter une pente minimale de 60 %.

La couverture sera en tuiles plates ou galbées et de couleur rouge ou brun vieilli exclusivement, l'ardoise est autorisée. Le panachage est proscrit.

Lors de travaux de réfection d'une toiture existante, si la couverture est en tuiles courbes. Ce type de couverture pourra être conservé.

Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et dans le cas d'utilisation de l'énergie solaire.

### **6-Les clôtures sur rue**

Les clôtures en bordure de voies ou d'emprises publiques sont soumises à déclaration, elles seront d'une hauteur maximale de 1,6 mètres. Elles peuvent être constituées par :

- soit par une murette (0,7m) ;
- soit par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut ne pouvant excéder 0,7 mètre.
- soit par une haie.

Ces murs devront être réalisés dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et seront constituées soit d'un grillage, d'un mur ou d'une haie végétale.

## **Article Uc 12 – Stationnement**

### **1 – Généralités :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. 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 :

### **2 – Habitations :**

Il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place supplémentaire par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

### **3 - 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.
- en cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

## **Article Uc 13- Espaces libres et plantations**

### **1- Espaces boisés et plantations existantes**

Les plantations existantes(hors emprise à construire) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface).

### **2- Espaces libres et espaces verts à créer**

- ✓ Dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et de plus de 5 lots, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10 % de l'unité foncière de l'opération.
- ✓ Dans les opérations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1000 m<sup>2</sup>.

### **3 – Plantations sur les parcs de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

## **Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation des Sols**

Le COS est de 0,15



---

## **LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

---





# ZONE 1AU

## **CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU**

**La zone 1AU**, d'une surface d'environ 11,9 hectares, comprend 6 sites : Village (0,3 ha), Terregaye (2,2 ha), Blanzaguet (1,4 ha), Le Peyralou (4 ha), LeMut-Pomarède (2,8 ha) et Plantade (1,5 ha).

Ces secteurs, à caractère naturel, sont ouverts à l'urbanisation car les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La construction est subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, assainissement et défense incendie).

Ces zones, en continuité immédiate des zones urbanisées, sont destinées à recevoir une urbanisation à court ou moyen terme.

L'urbanisation future de ces terrains doit être exécutée d'une façon ordonnée. Toute opération devra être conçue comme une greffe à l'existant. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Cette zone est composée de 2 secteurs :

- × **1AUa** (0,8 ha) : cette zone est destinée à assurer une extension organisée du village et de Terregaye. C'est une zone vouée à accueillir de l'habitat, des services, des commerces, des équipements et des activités à caractère central. Son règlement se rapproche de la zone UA.
- × **1AUb** (11,1 ha) : cette zone est à dominante d'habitat, de services ou d'équipements publics correspond à l'extension urbaine de la commune et son règlement se rapproche de la zone UB. Elle est composée de 3 secteurs en continuité immédiate des zones urbanisées.

Chacun des secteurs devra être aménagé suivant les principes du schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement du PLU.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à répondre aux préoccupations d'urbanisme et de diversification des quartiers, favorisant sur ces espaces, des opérations de qualité et de mixité.

Certaines zones 1AU (principalement à Terregaye) sont inscrites dans la zone de bruit de 250 mètres de l'autoroute (A20).

### **Article 1AU 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

1. Les constructions industrielles, agricoles, entrepôts commerciaux,
2. Les installations et travaux divers de type :
  - × les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
  - × les dépôts de véhicules.
  - × les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
  - × les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation
3. L'ouverture de carrières
4. Toute construction située dans le périmètre d'inconstructibilité de 50 mètres autour d'une construction soumise au RSD.
5. Les constructions soumises à autorisation dans le cadre du régime installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.



## **Article 1AU 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières**

- 1- Les constructions nouvelles ou opérations nouvelles sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.
- 2- Les extensions ou modification des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la cohérence d'aménagement de la zone.
- 3- Les établissements classés nécessaires à la vie du quartier tels que laveries, pharmacies, etc.
- 4- Les constructions autorisées à usage d'habitation, d'enseignement, soins et repos comprises dans une bande 250 mètres liée à l'A20, schématisée sur le document graphique, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral.

## **Article 1AU 3- Accès et voirie**

### **1-Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

### **2-Voie nouvelle**

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les orientations d'aménagement, les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Les voies privées qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles ne peuvent excéder 80 mètres de longueur.

### **3-Pistes cyclables et cheminements piétonniers**

La réalisation de pistes cyclables et cheminements piétonniers sera exigée en cohérence avec les orientations d'aménagement pour permettre :

- la création de liaisons nouvelles
- le prolongement de liaisons existantes
- la desserte des équipements collectifs.

## **Article 1AU 4- Desserte par les réseaux**

### **1- Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.



## **2- Assainissement**

### **a-Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration ou à la retenue des eaux pluviales (limitant les débits évacués de la propriété) devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### **b-Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- vers un réseau privé collectant ces eaux
- ou
- par un drainage individuel privé favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Les eaux pluviales tombant sur son terrain devront être collectées, stockées et réutilisées sous réserve que les aménagements de stockage soient intégrés à la construction ou à l'aménagement du terrain.

## **3- Électricité- communications électroniques**

Les branchements aux réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

***Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospectifs s'appliquent à chaque construction.***

### **1-Dans la zone1AUa :**

Le corps principal des constructions doit présenter un recul de 3 mètres maximum par rapport aux limites d'emprise des voies nouvelles ou existantes.

Le recul maximal s'applique à une façade de la construction.

### **2-Dans la zone1AUb :**

Les constructions principales seront implantées à 6 mètres maximum par rapport à l'alignement de la voie.

Le recul maximal s'applique à une façade de la construction.



**3- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises .:**

- ✗ Les règles et servitudes définies ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- ✗ Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul. Pour les piscines et leurs abris, les dispositions définies ci-dessus ne s'appliquent pas.
- ✗ Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).
- ✗ Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.
- ✗ Ces dispositions *ne s'appliquent pas aux annexes, piscines et aux abris.*

**Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

***Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque construction.***

Cette distance se mesure de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite.

**1-Dans la zone 1AUa :**

Les constructions principales devront être implantées :

- ✗ soit en limite séparative.
- ✗ soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

**2-Dans la zone 1AUb :**

1 - Les nouvelles constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative.
- soit à 3 mètres maximum des limites séparatives.

Cette distance se mesure de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite.

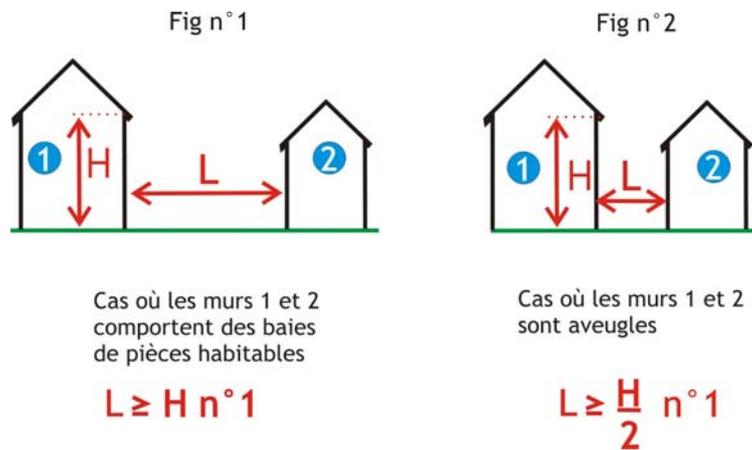
2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- ✗ dans le cas d'aménagement et de restauration des constructions existantes.

**Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur de l'épave du toit le plus haut avec un minimum de 4 mètres (fig.1).

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de pièces principales et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).



### **Article 1AU 9- Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article 1AU 10- Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière. La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

### **Article 1AU 11- Aspect extérieur**

#### **1. Prescriptions architecturales générales**

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'unité et la qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

#### **2. – Dispositions particulières**

##### **✓ Implantation et terrassements**

Les implantations seront réalisées suivant les courbes de niveau en limitant au maximum les terrassements. Sur les terrains à forte pente, les niveaux de terrasse seront établis par des soutènements en pierre. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

##### **✓ Façades**

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les façades devront avoir une teinte identique aux matériaux et aux enduits traditionnels



✓ Couvertures

Les couvertures devront être exécutées soit en tuiles plates, soit en ardoises naturelles ou reconstituées. Lors de travaux de réfection d'une toiture existante, si la couverture est en tuiles courbes. Ce type de couverture pourra être conservé.

Le panachage est proscrit.

Dans la zone 1AUa :

La toiture du volume principal devra présenter une pente minimale de 80 %.

Dans la zone 1AU :

La toiture du volume principal devra présenter une pente minimale de 60 %.

✓ Ouvertures

Les ouvertures et les baies en façade, visibles depuis l'espace public devront être plus hautes que larges, sauf les portes de garage, ainsi que les vitrines de commerces.

Les teintes des volets, portes et menuiseries doivent avoir une couleur discrète.

✓ Les clôtures

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques d'une hauteur maximale d'1,6 mètres doivent être constituées par :

- soit par un mur recouvert d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 1,6 mètre ;
- soit par des haies bocagères (réglementées par le code civil) ;
- soit par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut ne pouvant excéder 1,2 mètre.

Ces murs devront être réalisés dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et seront constituées soit d'un grillage ou d'un mur.

**Article 1AU 12- Stationnement**

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

2- 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 :

3- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Il sera établi :

- **pour les habitations** : il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place supplémentaire par 50 m<sup>2</sup> supplémentaires.
- **pour les commerces ayant une surface de vente de** :
  - **Moins de 100 m<sup>2</sup>** : une place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - **Plus de 100m<sup>2</sup>** : deux places de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **pour les bureaux et les locaux artisanaux** : une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **pour les hôtels** : une place de stationnement par chambre
- **pour les restaurants** : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de salle 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.
- en cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

### **Article 1AU 13- Espaces libres et plantations**

#### **1.- Espaces boisés et plantations existantes**

Les plantations existantes (hors emprise à construire) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface).

#### **2- Espaces libres et espaces verts à créer**

Dans les opérations d'ensemble d'habitations, il sera créé un espace d'accompagnement qui sera planté et aménagé en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

Sa position sera compatible avec les orientations d'aménagement.

#### **3 - Plantations sur les parcs de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

### **Article 1AU 14- Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé

# ZONE 1AUX

## **CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUX**

La zone 1AUx, d'une superficie de 1,1 hectares, au lieu-dit Les Brugières est occupée par quelques locaux professionnels. Quelques terrains ne sont pas encore construits et équipés. Cette zone est destinée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, et de bureaux.

L'objectif de cette zone est de :

- Permettre un développement qualitatif du secteur d'activités
- Limiter les nuisances liées à certaines activités et de permettre la requalification de certains espaces.
- Garantir la bonne insertion des activités dans leur environnement, notamment en limite de quartiers d'habitation.

*Une partie de la zone 1AUX est inscrite dans la zone de bruit de 250 mètres de l'autoroute (A20).*

### **Article 1AUX 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- 1- L'ouverture de carrières.
- 2- Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction installés à titre permanent,
  - les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie,
  - les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage,
  - les terrains de camping et caravanning, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable
- 3- Toutes autres constructions que celles destinées à recevoir des activités artisanales, commerciales-services et de bureaux.

### **Article 1AUX 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières**

1 – Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités dans la zone et à condition d'être intégrés au bâtiment principal d'activités.

2 – Les installations classées et les activités autorisées dans la zone devront présenter toutes les garanties pour limiter les nuisances vis à vis de l'environnement immédiat.

### **Article 1AUX 3- Accès et voirie**

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc...

#### **1-Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles 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.



## 2-Voirie

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Les voies privées qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## 3-Pistes cyclables et chemins piétons

L'aménagement de cheminements doux pourra être exigé pour desservir les activités et pour assurer une continuité du cheminement avec le village.

## Article 1AUX 4- Desserte par les réseaux

### 1- Alimentation en eau

Toute construction à usage d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les points d'eau nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

### 2- Assainissement

#### a- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### b- Eaux usées non domestiques

Les installations destinées à traiter les eaux résiduaires industrielles doivent faire l'objet d'une étude afin de déterminer précisément le dispositif adapté, son dimensionnement, son lieu d'implantation, ainsi que le mode de rejet des eaux pré-épurées ou traitées.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de prétraitement, pourront être rejetées dans le réseau de fossés existants dans les conditions prévues par la réglementation.

#### c- Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées doivent être collectées.

Le réseau d'eau pluviale doit être séparé du réseau des eaux usées.

Les eaux de ruissellement issues des aires imperméabilisées propres à chaque lot devront se raccorder au réseau d'eaux pluviales par un réseau de fossés ou de canalisations étanches et dimensionnés pour la pluie de fréquence décennale.

Les installations devront être raccordées au réseau d'eaux pluviales, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, de par leur nature ou leur quantité, à la santé et à la salubrité publique ainsi qu'à la conservation de la faune, de la flore et des milieux aquatiques :

- les aires de lavage et de réparation des véhicules ainsi que les aires de distribution de carburants à condition que les effluents subissent un traitement par un débourbeur-déshuileur correctement dimensionné.
- les aires de stockage à condition que les effluents subissent un traitement approprié avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- les bassins de rétention collectant les effluents résiduaires industriels journaliers après traitement.

Tout propriétaire peut raccorder son immeuble au collecteur pluvial à condition que ses installations ne portent pas atteinte, de par leur nature ou leur quantité, à la santé et à la salubrité publique ainsi qu'à la conservation de la faune, de la flore et des milieux aquatiques.

En l'absence ou en insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

### **3- Électricité- communications électroniques**

Les branchements aux réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.

### **4- Collecte des déchets**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères pourra être exigé pour les opérations d'activité.

### **Article 1AUx 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 1AUx 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospectifs s'appliquent à chaque lot ou construction.*

#### **1- Par rapport aux routes départementales**

10 mètres minimum de l'emprise de la voie pour toutes les constructions.

#### **2- Par rapport aux autres voies existantes**

Les constructions principales seront implantées à 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie.

#### **3- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises.:**

- × Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- × Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...);
- × Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.
- × Les bassins de stockage ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

### **Article 1AUx 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospectifs s'appliquent à chaque lot ou construction.*

- 1- Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 5 mètres.
- 2- Pour les terrains situés en limite de secteurs voués à l'accueil d'habitat (zone UB) :  
Toute construction, installation nouvelle ou extension doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 7 mètres.
- 3- Les bassins de stockage doivent être implantés à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

### **Article 1AUx 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 1- La distance horizontale entre deux bâtiments non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 5 mètres
- 2- Les bassins de stockage ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.



## **Article 1AUx 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article 1AUx 10 - Hauteur maximum des constructions**

- 1- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres sous sablière.
- 2- Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.
- 3- Les dépassements de hauteur sont admis pour les installations d'intérêt général ou à moins d'impératifs techniques majeurs.

## **Article 1AUx 11 - Aspect extérieur**

### **1- Généralités**

Tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante doit garantir :

- une préservation du caractère de l'environnement et de l'harmonie des lieux.
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume , de proportions, de matériaux, de couleurs...

### **2- Couleurs et matériaux**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.
- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment est interdite.

### **3- Façades**

L'ensemble des façades doit présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales qui doivent être traitées en harmonie.

Les façades des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

### **4- Les aires de stockage**

Les aires extérieures de stockage ne devront pas être visibles depuis l'espace public et l'A20. Ils devront être localisés derrière les bâtiments et masqués par des haies persistantes ou être entreposés dans des bâtiments clos.

### **5- Clôtures**

Toute clôture ayant un aspect du type plaque de ciment, bardage en ciment ou similaire est interdite.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une rangée d'arbustes formant haie vive. Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours

Ces clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

D'autres types de clôtures pourront être autorisés pour tenir compte des impératifs liés à la sécurité ou au fonctionnement des activités autorisées.

### **6- Enseignes et publicité**

Il ne sera autorisé qu'une seule enseigne par façade principale. Cette enseigne ne pourra dépasser l'égout du toit.

## **Article 1AUx 12 - Stationnement**

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

2. Sur chaque parcelle, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraisons et de services pour toutes les fonctions.

3. Le nombre de places de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

*a- pour les établissements artisanaux :*

1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par poste de travail.

*b- pour les constructions à usage de bureaux :*

1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*c- pour les établissements commerciaux et de services :*

- Moins de 100 m<sup>2</sup> : une place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Plus de 100m<sup>2</sup> : deux places de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.

*d- pour les logements de fonction :*

Deux places de stationnement par logement autorisé.

4 – La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

## **Article 1AUx 13 - Espaces libres et plantations**

### **1- Les aires de stationnement non couvertes**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture.

### **2- Les aires de stationnement non couvertes**

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives.

### **3- Espaces libres et espaces verts à créer**

Les surfaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement ou de stockage, doivent être traitées en espaces verts.

La surface des espaces verts doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain.

## **Article 1AUx 14 - Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

# ZONE AUC

## **CARACTÈRE DE LA ZONE AUC**

**La zone AUC**, d'une surface de 0,7 ha, est destinée à l'accueil d'activités commerciales ou de services de proximité et de bureaux accompagnés d'une place publique. La présence de logement sera admise à condition d'accueillir un local d'activité au rez-de-chaussée. La situation et l'accessibilité de cette zone la rend très attractive.

Cette zone est insuffisamment équipée. Sa constructibilité est subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, assainissement et défense incendie). En continuité du centre du village (UA), une diversité de constructions sera autorisée conformément aux orientations d'aménagement. L'assainissement collectif desservira cette zone.

Cette zone devra être aménagée en compatibilité avec les principes du schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement du PLU.

### **Article AUC 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

1. Les constructions industrielles, agricoles, entrepôts, artisanales.
2. Les installations et travaux divers de type :
  - ✗ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
  - ✗ les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
  - ✗ les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
  - ✗ les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
3. L'ouverture de carrières
4. Les constructions soumises à autorisation dans le cadre du régime installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

### **Article AUC 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières**

- 1- Les constructions nouvelles ou opérations nouvelles sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.
- 2- Les extensions ou modification des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la cohérence d'aménagement de la zone.
- 3- Les établissements classés nécessaires à la vie du quartier tels que laveries, pharmacies, etc.
- 4- Les constructions nouvelles à usage d'habitation si elles sont intégrées dans le bâtiment d'activité. Ces habitations seront admises à condition que le rez-de-chaussée des immeubles comportent des locaux à usage commercial, de services et de bureaux.

## **Article AUc 3- Accès et voirie**

Les accès et les voies nouvelles devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement correspondante.

### **1-Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

### **2-Voie nouvelle**

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

La voie nouvelle à créer définie dans l'orientation d'aménagement peut être aménagée en impasse à condition de pouvoir être rallongée ultérieurement permettant d'assurer une continuité à cette voie jusqu'au chemin des « Faysses ».

### **3-Pistes cyclables et cheminements piétonniers**

La réalisation de pistes cyclables et cheminements piétonniers sera exigée en cohérence avec les orientations d'aménagement pour permettre :

- la création de liaisons nouvelles
- le prolongement de liaisons existantes
- la desserte des équipements collectifs.

## **Article AUc 4- Desserte par les réseaux**

### **1- Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

### **2- Assainissement**

#### **a-Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

#### **b-Eaux pluviales**

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



En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration ou à la retenue des eaux pluviales (limitant les débits évacués de la propriété) devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire ; le but recherché étant de limiter les débits évacués de la propriété..

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

Ces aménagements devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### **3- Électricité- communications électroniques**

Les branchements aux réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.

### **Article AUC 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article AUC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospectifs s'appliquent à chaque lot ou construction.*

#### **1- Par rapport à la route départementale**

10 mètres minimum de l'emprise de la voie pour toutes les constructions.

#### **2- Par rapport aux autres voies existantes ou projetées**

Les constructions en façade sur l'emprise publique devront être implantées :

- \* soit à l'alignement de l'emprise publique de la future place (emplacement réservé 4)
- \* soit avec un recul de 5 mètres maximum par rapport à l'emprise de la future voie (emplacement réservé 3).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

### **Article AUC 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospectifs s'appliquent à chaque lot ou construction.*

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- \* soit en limite séparative.
- \* soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

### **Article AUC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions à usage d'habitation et celles qui par leur mode d'occupation peuvent leur être assimilées, doivent être incorporées aux installations économiques.

### **Article AUC 9- Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article AUC 10- Hauteur maximum des constructions**

A l'exception des installations d'intérêt général ou à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions est fixée à un niveau de 7 mètres.

Pour les bâtiments exclusivement à vocation économique, la hauteur maximale est portée à 8 mètres.

## **Article AUc 11- Aspect extérieur**

### **1-Généralités**

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

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

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

### **2- Toiture**

#### *a) Pour les bâtiments uniquement économique*

Les toitures en acrotère ne sont autorisées qu'à la seule condition qu'ils intéressent l'ensemble du bâtiment à la même hauteur.

#### *b) Pour les bâtiments mixte habitat- économique*

Les toitures devront présenter 2 pentes au minimum.

La toiture du volume principal devra présenter une pente minimale de 80 %.

Les couvertures devront être exécutées soit en tuiles plates, soit en ardoises naturelles ou reconstituées. Lors de travaux de réfection d'une toiture existante, si la couverture est en tuiles courbes. Ce type de couverture pourra être conservé.

Le panachage est proscrit.

### **3- Façades**

L'ensemble des façades doit présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales qui doivent être traitées en harmonie. Toutes les façades devront avoir un revêtement ou un bardage suivants :

- la pierre naturelle ;
- le verre ;
- le bardage bois ;
- un crépis teinté dans le ton des crépis locaux et anciens.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

La réalisation de rives, de faîtières, d'angles de bâtiments ou d'encadrements de baies ne doivent pas avoir une teinte contrastant avec celle de la façade.

### **4- Dispositifs techniques**

Les éléments d'évacuation ou les groupes d'extraction des dispositifs de ventilation, d'aération, de climatisation, les pylônes etc... devront être implantés et disposés sur les façades ou les espaces le moins visible depuis l'espace public.

La perception de ces éléments de l'espace public est interdite sauf dissimulation complète par intégration à la composition architecturale de la façade et/ou à un traitement cohérent avec le revêtement de la façade.



### 5- Les aires de stockage

Les aires extérieures de stockage ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront être localisés derrière les bâtiments et masqués par des haies persistantes ou être entreposés dans des bâtiments clos.

### 6- Clôtures

#### *a) Pour les bâtiments uniquement économique*

Toute clôture du type plaque de ciment, bardage en ciment ou similaire est interdite.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une rangée d'arbustes formant haie vive. Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours

Les lots clôturés seront fermés par un portail ajouré réalisé en acier galvanisé. Ces clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Des murs de clôture crépis dans les mêmes teintes que la façade pourront être autorisés pour masquer les zones de dépôts extérieurs ou pour des raisons de sécurité.

#### *b) Pour les bâtiments mixte habitat- économique*

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques d'une hauteur maximale d'1,6 mètres doivent être constituées par :

- soit par un mur recouvert d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 1,6 mètre ;
- soit par des haies bocagères (réglementées par le code civil) ;
- soit par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut ne pouvant excéder 1,2 mètre.

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et seront constituées soit d'un grillage ou d'un mur.

### 7- Enseignes et publicité

Il ne sera autorisé qu'une seule enseigne par façade principale. Cette enseigne ne pourra dépasser l'égout du toit.

### Article AUc 12- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

**50% maximum de la place prévue dans les orientations d'aménagement pourra être utilisé comme aire de stationnement.**

Il est établi :

- **pour les habitations** : il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place supplémentaire par 50 m<sup>2</sup> supplémentaires.
- **pour les commerces ayant une surface de vente de** :
  - **Moins de 100 m<sup>2</sup>** : une place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - **Plus de 100m<sup>2</sup>** : deux places de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **pour les hôtels** : une place de stationnement par chambre
- **pour les restaurants** : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de salle 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 AUc 13- Espaces libres et plantations**

Les dispositions suivantes sont applicables dans la mesure où elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement.

#### **1 – Espaces publics**

Une place centrale compatible avec l'orientation d'aménagement devra être aménagée.

#### **2 – Plantations sur les parcs de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

#### **3 – Les dépôts et aires de stockage**

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau végétal formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

### **Article AUc 14-Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé

---

## **LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---





## ZONE A

### **CARACTÈRE DE LA ZONE A :**

La zone A, d'une surface d'environ 396,8 hectares englobe la majorité des terres exploitées. Ces zones réservées à l'activité agricole autorisent uniquement la construction de bâtiments nécessaire à l'activité agricole. Ces espaces de la commune sont à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou écologique.

Le sous-secteur Ap pour lequel la vocation agricole des terres est reconnue mais où toute construction nouvelle est interdite.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- préserver l'activité agricole qui constitue un atout économique et environnemental pour Pinsac
- préserver un espace tampon entre l'espace urbain et l'activité agricole
- prendre en compte la zone inondable de la Dordogne.

**Le secteur Ap (26 ha)** : la vocation de ces terres est reconnue mais toute construction est interdite exceptées celles liées à l'exploitation des réseaux publics.

**Le secteur Ah** permet l'adaptation, la réfection, l'extension et le changement de destination des constructions existantes non agricoles situées au sein de la zone agricole.

### **Article A 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Toutes les formes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdites à l'exception de celles mentionnées dans l'article A2.

### **Article A 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. La construction de maison d'habitation ou la transformation des bâtiments agricoles existants en local d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole, ainsi que les annexes liées à ces habitations.
3. Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A20, seront admises toutes les constructions, dépôts et installations, y compris classées, ainsi que les affouillements et exhaussements, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.

### **En zone inondable**

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation délimité sur le document graphique, les occupations et utilisations des sols nécessaires à l'activité agricole sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral.

### **En zone Ap**

1. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif (Électricité, téléphone, captage AEP...).
2. L'extension des bâtiments existants liés et nécessaires à l'activité agricole.



## **En zone Ah**

- la reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.
- le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU en habitation, en restaurant ou en hébergement touristique, s'ils ont un intérêt architectural ou patrimonial.
- l'aménagement et l'extension maximale des constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, de 50% de la surface de plancher dans la limite de 50 m<sup>2</sup> (habitations et annexes comprises).
- les annexes, les piscines et leurs locaux techniques à condition qu'elles se situent à 10 mètres maximum du bâtiment principal ou du bâtiment auquel elle se rattache.

## **Article A 3- Accès et voirie**

### **1-Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

Tout nouvel accès direct sur la RD43 est interdit.

### **2 – Voirie**

Non réglementé

## **Article A 4- Desserte par les réseaux**

### **1 – Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant, pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine un apport complémentaire (chasse d'eau et nettoyage des bâtiments) peut être admis par pompage autonome et servir à la lutte contre l'incendie ainsi qu'à la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

### **2 – Assainissement**

#### **a- Eaux usées**

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. L'assainissement individuel est obligatoire : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **b-Eaux pluviales**

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans un réseau collectant ces eaux favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés afin d'assurer une bonne



évacuation des eaux vers un exutoire.

### **3- Électricité**

Le terrain destiné à accueillir l'habitation liée à l'exploitation agricole doit être raccordé au réseau de distribution d'électricité.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques autonomes et utilisant les énergies renouvelables permettant l'alimentation en électricité.

### **Article A 5- Caractéristiques des terrains**

Pour limiter l'impact des installations d'assainissement individuel sur le milieu naturel et des raisons techniques, la superficie minimale des parcelles doit être conforme à la carte d'aptitude des sols.

### **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **1-Par rapport à l'emprise de l'A20**

Toute construction sera implantée à une distance minimum de 100 m de l'axe de l'A 20.

#### **2- Par rapport aux routes départementales**

10 mètres minimum de l'emprise de la voie pour toutes les constructions.

#### **3- Par rapport aux autres voies**

6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie.

#### **4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- \* pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie...)
- \* pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate
- \* pour les travaux de restauration et l'extension contiguë au bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.

### **Article A 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1 - Toute construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les annexes à l'habitat présentant une hauteur de moins de 2,5 mètres sous sablière peuvent être implantées en limite séparative.

3 - L'implantation de transformateurs de renforcements ou de postes de détente de gaz n'est pas soumise aux dispositions fixées ci-dessus.

4 - Toutefois, pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, une implantation différente peut être autorisée.

### **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doit permettre le respect des règles de sécurité en vigueur.

### **Article A 9- Emprise au sol**

Non règlementé



## **Article A 10- Hauteur maximum des constructions**

1- La hauteur des constructions nouvelles à usage agricole mesurée au faîtage par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 9,5 mètres.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructures conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves,...).

2- La hauteur pour toutes les autres constructions mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 7 mètres.

3 - Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

## **Article A 11-Aspect extérieur**

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction existante inadaptée au site naturel ou bâti, sera interdite. L'inadaptation au site pourra résulter notamment (énumération non exhaustive) :

- ✗ De l'implantation de la construction ne tenant pas compte du relief du terrain naturel (construction sur une ligne de crête, sur un terrain à trop forte pente, faîtage des bâtiments perpendiculaires aux courbes de niveau...).
- ✗ Du volume de la construction à édifier (éviter les formes compliquées, les pentes excessives de toitures...rechercher des proportions équilibrées, regrouper les conduits de fumée et de ventilation dans un nombre réduit de souches sortant le plus près possible du faîtage...)
- ✗ De l'utilisation de matériaux naturels ou fabriqués non appropriés, de la mise en œuvre défectueuse de matériaux traditionnels ou nouveaux.
- ✗ De l'emploi de teintes agressives, ou trop foncées, pour l'exécution des enduits et peintures extérieures ou dans l'aspect des matériaux de couverture.
- ✗ De percements de façades disproportionnés ou mal répartis, de mauvaises dispositions ou de formes de lucarnes....

Sont interdits :

- ✗ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✗ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

### **1 - Les constructions à usage d'habitation**

#### *a – Volumes et formes*

Les constructions doivent respecter la volumétrie traditionnelle locale, utiliser des matériaux ou des teintes proches de ceux utilisés traditionnellement.

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

#### *b – Toitures*

Les constructions principales auront au minimum 2 pentes de toiture.

La toiture du volume principal devra présenter une pente minimale de 80 %.

La couverture sera en tuiles plates ou galbées et de couleur rouge ou brun vieilli exclusivement, l'ardoise est autorisée. Le panachage est proscrit.

Lors de travaux de réfection d'une toiture existante, si la couverture est en tuiles courbes. Ce type de couverture pourra être conservé.

Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et dans le cas de mise en œuvre de technologies.

#### *c – Façades*

Toutes les façades, recevant un enduit, seront dans les tons des maisons existantes des enduits traditionnels (ton pierre). Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes



devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

#### d – Clôtures

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques ne peuvent excéder 2 mètres et doivent être constituées par :

- ✓ soit par un mur de pierre de pays ou maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants ;
- ✓ soit par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- ✓ soit par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut ne pouvant excéder 1,2 mètre.

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées d'un grillage comportant ou non un mur bahut

## **2 - Bâtiments d'exploitation agricole**

Ces bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

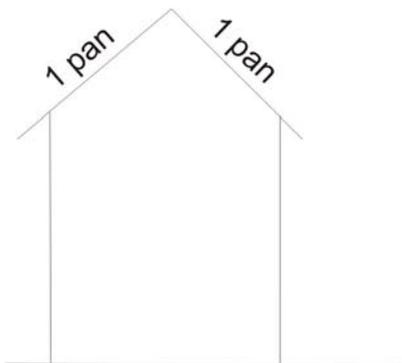
#### a – Couleurs et matériaux

Sans étude de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduits extérieurs sont interdits.

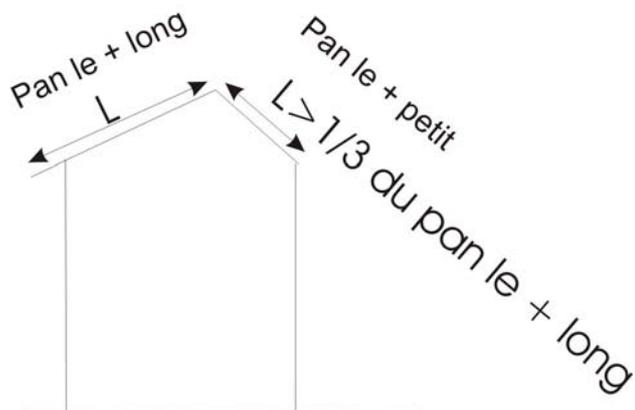
#### b – Toitures

Les constructions auront au minimum 2 pentes de toiture avec des largeurs de pan de toit présentant une proportion minimum 1/3 et 2/3.

Toiture à 2 versants



Toiture à 2 versants



Elles devront s'intégrer au mieux au site.

Des matériaux de couverture pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...).

#### c- Les clôtures

- ✗ Les clôtures en bordure d'espaces publics devront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.
- ✗ Ces haies devront être composées de plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant.

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

**Article A 12-Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

**Article A 13 Espaces verts et plantations**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface).

**Article A 14 Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.



---

## **LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---





## ZONE N

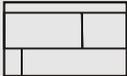
### **CARACTÈRE DE LA ZONE N :**

**La zone N** englobe une superficie d'environ 1409,9 hectares. C'est une zone naturelle et forestière équipée ou non à protéger en raison de la qualité environnementale, écologique et esthétique des sites. Toutefois, le règlement autorise la construction d'annexes et l'extension limitée.

Le secteur N correspond à des secteurs boisés ou naturels qu'il convient de préserver en raison :

- de la qualité environnementale, écologique et paysagère des sites (Natura 2000, ZNIEFF...)
- de la prévention des risques d'inondation

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels le principe de protection stricte et les possibilités d'occupation des sols y sont rigoureusement limitées.



Le document graphique a délimité un secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol où l'exploitation et les installations sont autorisées si nécessaire.

**Le secteur Ne** est réservé aux ouvrages de captage d'eau potable.

### **Article N 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnés à l'article N2

### **Article N 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières**

#### **1. Dans les secteurs N :**

Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A20, seront admises toutes les constructions, dépôts et installations, y compris classées, ainsi que les affouillements et exhaussements, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.

*a. Dans le secteur soumis aux risques d'inondations défini par le Plan de Prévention des Risques :*

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé (pièce 7-4a) au dossier de PLU.

*b. Dans les secteurs non soumis au PPRI :*

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêt public.
- la reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.
- les installations nécessaires à l'exploitation forestière et les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, à l'exception de toute construction même temporaire destinée à l'habitation.
- les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier.
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU.
- dans le secteur délimité par \_\_\_\_\_ sur le document graphique, l'ouverture de carrières et les installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées.

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

Seuls sont autorisés les ouvrages et les installations nécessaires pour le captage de l'eau potable.



### **Article N 3- Accès 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.

Les nouveaux accès à la RD43 sont interdits.

### **Article N 4- Desserte par les réseaux**

#### **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

#### **2.- Assainissement**

##### *2.1. Eaux usées :*

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. L'assainissement non collectif est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

##### *2. 2. Eaux pluviales :*

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises sauf si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le stockage et le libre écoulement des eaux pluviales.

#### **3- Électricité-téléphone**

Le terrain destiné à accueillir l'habitation liée à l'exploitation agricole doit être raccordé au réseau de distribution d'électricité.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques autonomes et utilisant les énergies renouvelables permettant l'alimentation en électricité.

### **Article N 5- Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1-Par rapport à l'emprise de l'A20**

Toute construction sera implantée à une distance minimum de 100 m de l'axe de l'A 20.

### **2- Par rapport aux routes départementales**

Les bâtiments doivent être implantés à 10 mètres minimum de l'emprise de la voie.

### **3- Par rapport aux autres voies**

Les bâtiments doivent être implantés 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie.

### **4- Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- \* pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie... )
- \* pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate
- \* pour les travaux de restauration et l'extension contiguë au bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.

## **Article N 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1 - Toute construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 - Toutefois, pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, une implantation différente peut être autorisée.

3 - L'implantation de transformateurs de renforcements ou de postes de détente de gaz n'est pas soumise aux dispositions fixées ci-dessus.

## **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.

## **Article N 9- Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article N 10- Hauteur maximum des constructions**

1- La hauteur pour toutes les constructions mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 7 mètres.

2 - Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

## **Article N 11-Aspect extérieur**

### **1- Généralités:**

Les constructions à édifier ou à restaurer ne devront pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **2- Annexes et extensions:**

Elles devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.



**Article N 12-Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

**Article N 13 Espaces verts et plantations**

Non réglementé.

**Article N 14 Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.



## ZONE NL

### **CARACTÈRE DE LA ZONE NL :**

La zone NL, d'une surface d'environ 9,2 hectares, correspond aux sites de camping ou de parc résidentiel de loisirs.

Cette zone est destinée à l'accueil d'un camping proposant des habitations légères de loisirs et les installations collectives liées à aux activités de tourisme et d'hébergement.

Un sous-secteur NLg (8,2 hectares) a été défini indiquant que ces zones sont soumises au règlement du PPRI.

### **Article NL 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols, à l'exception de ceux visés à l'article NL 2.

### **Article NL 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières**

Seules sont admises :

- 1 - Les terrains de camping et de caravanage
- 2 - Le stationnement de caravanes
- 3 - L'habitat Léger de Loisirs.
- 4 - Les installations et les équipements collectifs nécessaires au camping.

*Dans le secteur NLg soumis aux risques d'inondations défini par le Plan de Prévention des Risques :*

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé (pièce 7-4a) au dossier de PLU.

### **Article NL 3- Accès et voirie**

Les accès et voirie doivent être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des services de secours aux blessés.

### **Article NL 4- Desserte par les réseaux**

#### **1- Eau potable**

Toute construction qui le nécessite doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine un apport complémentaire (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires) peut être admis par pompage autonome et servir à la lutte contre l'incendie ainsi qu'à la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

#### **2- Assainissement**

##### *a-Eaux usées*

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires.



### b-Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'une part, et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage d'autre part.
- en l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- le permis d'aménager pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance de ces (nouvelles) constructions ou installations.

### **Article NL 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **Article NL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toutes les constructions doivent être implantées avec un recul maximal de 5 mètres de l'alignement de la voie.

### **Article NL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction devra être implantée :

- soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative

### **Article NL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non contiguës sera au minimum de 4 mètres.

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de pièces principales et que les exigences de sécurité et de défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs.

### **Article NL 9- Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article NL 10- Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée de la sablière au terrain naturel ne pourra excéder 3 mètres.

### **Article NL 11- Aspect extérieur**

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 clôtures

Les éléments composant les clôtures en limite de propriété seront d'une grande simplicité et pourront être constitués d'une grille, d'un grillage ou d'un écran en bois ou pierres.



**Article NL 12- Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

**Article NL 13- Espaces libres, plantations et espaces boisés classés**

- 1- Les arbres et les plantations existantes doivent être maintenus sur les sites non bâtis.
- 2- Les espaces qui sont libres de toutes constructions doivent être maintenus en l'état et ne doivent pas être imperméabilisés afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux de pluie.
- 3- Les végétaux utilisés doivent être des essences locales et seront plantés en tenant compte de la présence des réseaux.
- 4- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale pour 4 emplacements.

**Article NL 14- Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé