DEPARTEMENT DU TARN

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE ROQUEMAURE

## Modification simplifiée n°2

# RÈGLEMENT ECRIT

# SOMMAIRE

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU3

ZONE U1 ..... 4
ZONE 1AU ..... 11
ZONE 2AU ..... 17
ZONE A ..... 18
ZONE N ..... 28

ANNEXES ..... 32

ANNEXE N°1 ..... 33
ANNEXE N°2 ..... 34
ANNEXE N°3 ..... 38

LEXIQUE ..... 39

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU

# ZONE U1

## ARTICLE U1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole, sauf celles liées aux exploitations agricoles déjà existantes.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les habitations légères de loisirs.

Le camping-caravanage, le stationnement isolé des caravanes.

Les locaux commerciaux de plus de 200m² de surface de vente.

Le stockage de déchets inertes.

## ARTICLE U1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces commerciales comprises dans la zone et compatibles avec le caractère de la zone sans entraîner de nuisances sonores, olfactives ou encore en matière de stationnement pour le voisinage.

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :

- d'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés,
- de faire l'objet d'une intégration paysagère au moyen d'une végétalisation des talus,
- de ne pas être dans les espaces présentant un intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage.

## ARTICLE U1.3 - ACCES ET VOIRIE

### 1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

**2. Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

## ARTICLE U1.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

**1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**2. Assainissement**

2.1. Eaux usées

Un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés.

**3. Electricité**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.
Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE U1.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

## ARTICLE U1.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
Les annexes devront s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres de la voie ou emprise publique.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- pour l'extension de bâtiments construits avant l'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus,
- pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

## ARTICLE U1.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales et les annexes doivent s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- pour l'extension de bâtiments construits avant l'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus,
- pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE U1.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE U1.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE U1.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à du R+1.
La hauteur maximale des annexes, des commerces et des entrepôts est fixée à 3 m, du sol naturel avant travaux à la sablière.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées :

- pour les installations de service public ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions attenantes à des bâtiments existants, dans le but d'une meilleure intégration urbaine et architecturale,
- pour la restauration ou la reconstruction à l'identique de bâtiments ne respectant pas à l'origine les règles de hauteur ci-dessus.

## ARTICLE U1.11 - ASPECT EXTERIEUR

**Aspect général**

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. Concernant la palette de couleur à respecter, la collectivité demande de se rapprocher des teintes et des palettes de couleur indiquées par le CAUE (cf : annexe n°2).

**Toitures**

Chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit, la pente de toiture sera faible, au maximum de 33%.

Hormis dans le cadre des constructions bioclimatiques, les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés).

Hormis dans le cadre des constructions bioclimatiques, les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont interdites.

Pour des projets concernant d'autres usages que l'habitat (commerces, bureaux, activités artisanales, équipements publics ou d'intérêt collectif) ou l'annexe de l'habitat, des matériaux différents pourront être autorisés à condition qu'ils soient en harmonie avec les constructions environnantes et le paysage.

**Façades**

Toutes les façades, les murs extérieurs y compris les pignons, les gaines et les conduits exhaussés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
Concernant les couleurs des enduits, des bardages … sont uniquement autorisées les teintes pastels. La couleur blanche est interdite. Dans le cas des bardages, seront privilégiées des teintes mates ou en bois permettant ainsi une meilleure intégration au paysage.

En cas de réhabilitation, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillées, tuiles traditionnelles), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur. Concernant la palette de couleur à respecter, la collectivité demande de se rapprocher des teintes et des palettes de couleur indiquées par le CAUE (cf : annexe n°2).

Les appareillages de ventilation, de climatisation soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.
Les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois,
- les matériaux de toiture à effet réfléchissant à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou d'énergie et des vérandas,
- pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.

**Clôtures**

Les clôtures en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m.

Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences locales (cf : annexe n°3). Les haies vives mono-espèce sont prohibées, doublées ou non de grillage (de maille minimale de 10cm X 10cm), avec ou sans mur bahut. Dans ce cas le grillage et/ou le mur constitueront la limite extérieure de la parcelle.

A l'alignement, la hauteur maximale des murs est fixée à 0,60 m. Les murs pourront être rehaussés d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 m. Ces murs seront en matériaux naturels de caractère local ou crépis. L'aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.

L'utilisation de matériaux ou d'objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.

Volets roulants :

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.

## ARTICLE U1.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou des utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès).
La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

<table>
<tr><th></th><th>Véhicules</th><th>Deux roues</th><th>Personnes à Mobilité Réduite</th></tr>
<tr><td>Habitation individuelle</td><td>1 place par logement sur la propriété</td><td>xxx</td><td rowspan="3">Pour toutes les opérations, par tranche de 4 places de stationnement exigées, 3 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 4ème place sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur</td></tr>
<tr><td>Bureaux</td><td>1 place de stationnement par 35 m² de surface de plancher</td><td rowspan="2">Par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des deux roues.</td></tr>
<tr><td>Commerces</td><td>Une surface affectée au stationnement au moins égale à la surface de vente</td></tr>
</table>

## ARTICLE U1.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et des essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, sont à prohibées au profit d'essences locales. Les plantations se réaliseront en préservant la diversité des espèces locales plantées (cf : annexe n°3).

## ARTICLE U1.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

## ARTICLE U1.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE U1.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et les réseaux prévus dans le cadre de toute construction nouvelle ou toute opération d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

# ZONE 1AU

## ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle, agricole et commerciale.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Le camping-caravanage.

Les habitations légères de loisirs.

Le stationnement isolé des caravanes.

Les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules.

Le stockage de déchets inertes.

Les éoliennes de plus de 12 mètres de haut.

## ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition de s'intégrer dans une seule opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité d'une unité foncière dans la zone 1AU et d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, sont autorisées les constructions ou installations suivantes :

- les constructions à destination d'habitation,
- les constructions à vocation artisanale de moins de 50m² de surface de plancher,
- les affouillements et exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessités par la réalisation des constructions autorisées, ou par des impératifs techniques et sous réserve de faire l'objet d'une recherche d'intégration paysagère au moyen d'une végétalisation des talus.

## ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

### 1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Dans tous les cas, les accès doivent être conformes aux dispositions fixées par l'orientation d'aménagement et de programmation.

**2. Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours de lutte contre l'incendie.

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

Dans tous les cas, les voiries doivent être conformes aux dispositions fixées par l'orientation d'aménagement et de programmation.

## ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il doit être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

### 3. Electricité

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.
Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

## ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent s'implanter selon les dispositions fixées par l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les annexes doivent s'implanter soit à l'alignement des constructions principales soit en retrait de 25m par rapport aux constructions principales.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques,
- pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m².

## ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions sauf les garages doivent s'implanter à un minimum de 3 mètres des limites séparatives. Les garages peuvent s'implanter soit sur une limite séparative soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m².

## ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à R+0, soit un rez-de-chaussée avec la possibilité de réaliser un demi-étage sur une partie seulement de la construction existante.
La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 m, du sol naturel avant travaux à la sablière.
Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

### Aspect général

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. Concernant la palette de couleur à respecter, la collectivité demande de se rapprocher des teintes et des palettes de couleur indiquées par le CAUE (cf : annexe n°2).

### Toitures

Chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit, la pente de toiture sera faible, au maximum de 33%.

Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés).

Hormis dans le cadre de constructions bioclimatiques, les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont interdites.

Pour des projets concernant d'autres usages que l'habitat (commerces, bureaux, activités artisanales, équipements publics ou d'intérêt collectif) ou l'annexe de l'habitat, des matériaux différents pourront être autorisés à condition qu'ils soient en harmonie avec les constructions environnantes et le paysage.

### Façades

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
Concernant les couleurs des enduits, bardages … sont uniquement autorisées les teintes pastels. La couleur blanche est interdite. Dans le cas des bardages seront privilégiées des teintes mates ou en bois permettant ainsi une meilleure intégration au paysage.

En cas de réhabilitation, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillées, tuiles traditionnelles), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur. Concernant la palette de couleur à respecter, la collectivité demande de se rapprocher des teintes et des palettes de couleur indiquées par le CAUE (cf : annexe n°2).

Les appareillages de ventilation, de climatisation soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

Les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois,
- les matériaux de toiture à effet réfléchissant à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou d'énergie et des vérandas,
- pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.

**Clôtures**

Les clôtures en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m.
Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences locales (cf : annexe n°3). Les haies vives mono-espèce sont prohibées, doublées ou non de grillage (de maille minimale de 10cm X 10cm), avec ou sans mur bahut. Dans ce cas, le grillage et/ou le mur constitueront la limite extérieure de la parcelle.
A l'alignement, la hauteur maximale des murs est fixée à 0,60 m. Les murs pourront être rehaussés d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 m. Ces murs seront en matériaux naturels de caractère local ou crépis. L'aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.
L'utilisation de matériaux ou d'objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.

Volets roulants

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.

## ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou des utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.
Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

| | Véhicules | Deux roues |
|---|---|---|
| **Habitation individuelle** | 2 places par logement sur la propriété | xxx |

## ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et des essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme sont prohibées au profit d'essences locales. Les plantations se réaliseront en préservant la diversité des espèces locales plantées (cf : annexe n°3).

Toutes les opérations d'ensemble doivent prendre en compte les principes d'aménagement en matière d'espaces libres et plantations, comme définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.
Chaque parcelle privative doit comprendre un minimum de 60% de la surface traitée en espaces verts.

## ARTICLE 1AU.14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

## ARTICLE 1AU.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et les réseaux prévus dans le cadre de toute construction nouvelle ou toute opération d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

# ZONE 2AU

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

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, non mentionnés à l'article 2AU ci-après.

## ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les constructions d'intérêt public sont autorisées.

## ARTICLE 2AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMRPISES PUBLIQUES

Toutes les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

## ARTICLE 2AU.7- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions doivent s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

# ZONE A

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

Dispositions applicables dans ~~toute~~ la zone A ~~y compris~~ et les secteurs A2, A3.

Dans les zones humides identifiées sur le règlement graphique, toutes les nouvelles occupations et utilisations du sol sont interdites.
Toutes les nouvelles constructions et installations sont interdites, ainsi que les exhaussement et affouillements des sols dans les espaces concernés par des enjeux de continuités écologiques

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- des 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,
- des constructions et des installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A.2 ci-après,
- le changement de destination, la réhabilitation, la réfection des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que les bâtiments concernés soient repérés sur le document graphique de zonage.

Dispositions applicables dans les secteurs A4.

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article A.2.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Le stationnement permanent des caravanes.
- Le camping, le caravaning, les habitations légères de loisirs
- Le stockage de déchets inertes.

## ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions applicables ~~toute~~ la zone A ~~y compris~~ et les secteurs A2, A3.
Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.
Sont autorisées :

• La construction d'extensions et d'annexes (hors piscine) pour les constructions à usage

d'habitation est déterminée afin de respecter une emprise au sol maximale de 300 m². L'emprise au sol maximale des piscines (plages comprises) est fixée à 100 m².

Dispositions applicables dans la zone A hors secteurs A2, A3 et A4.

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage, seules sont autorisées :

- les occupations ou utilisations du sol liées à des équipements publics à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et les ouvrages autorisés, à la condition de faire l'objet d'une intégration paysagère au moyen d'une végétalisation des talus.

Dispositions applicables dans les secteurs A2.

Sont autorisés pour un usage non nécessaire à l'exploitation agricole :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- la construction d'extensions et d'annexes pour les constructions à usage d'habitation est déterminée afin de respecter une emprise au sol maximale de 300m². L'emprise au sol maximale des piscines (plages comprises) est fixée à 100 m².
- les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.

Dispositions applicables dans les secteurs A3.

Sont autorisés pour un usage non nécessaire à l'exploitation agricole :

- la construction d'extensions et d'annexes pour les constructions à usage d'habitation est déterminée afin de respecter une emprise au sol maximale de 300m². L'emprise au sol maximale des piscines (plages comprises) est fixée à 100 m².
- les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et les ouvrages autorisés.

Dispositions applicables dans les secteurs A4.

Sont autorisés :

- ~~les construction à usage d'habitation~~ la construction d'annexes et d'un logement de fonction lié à l'activité existante, à la double condition :
  - ~~qu'elles~~ qu'il soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone,
  - que les logements soient intégrés aux volumes des locaux d'activité sans en être la partie dominante,
- les constructions nouvelles à usage d'activités économiques,
- les entreposages à l'air libre à condition qu'ils soient nécessités par les activités admises dans la zone ou qu'ils constituent l'annexe d'une activité exercée sur la commune,
- les exhaussements et les affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et les ouvrages autorisés et sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère,

- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :

- d'être nécessaires pour la réalisation des constructions et des travaux autorisés,
- de faire l'objet d'une intégration paysagère au moyen d'une végétalisation des talus,
- de ne pas être dans les espaces présentant un intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage.

## ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

Dispositions applicables dans toute la zone A y compris les secteurs A2, A3, A4.

### 1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### 2. Voirie

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

## ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions applicables dans toute la zone A y compris les secteurs A2, A3, A4.

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, lorsqu'il existe ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions de salubrité en vigueur.

### 2. Assainissement

#### 2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. En l'absence de réseau d'eau pluviale, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou les aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

**3. Electricité**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.
Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Dispositions applicables dans toute la zone A y compris les secteurs A2, A3 et A4.
Les constructions doivent être édifiées au minimum à :

- 15m de l'axe des routes départementales,
- 8 m de l'emprise des autres voies publiques,
- 2 m des voies internes aménagées pour l'accès et l'exploitation des activités au sein du secteur A4.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- pour l'extension de bâtiments construits avant l'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus,
- pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, le retrait s'applique uniquement par rapport à la voie supportant le trafic routier le plus important.

Dispositions applicables dans les secteurs A2.

Pour chaque construction, une des façades doit s'implanter dans une bande comprise entre 10 mètres et 25 mètres de l'alignement.

Pour les bâtiments et installations techniques publiques ou privées, tels que postes de transformation en énergie électrique, mise en sécurité et mise aux normes d'installations existantes par exemple, une implantation autre pourra être autorisée, dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour l'extension de bâtiments construits avant l'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus et pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

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

Dispositions applicables dans ~~toute~~ la zone A hors secteur A2, A3 et A4.

Toutes les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
Pour les constructions à usage d'habitation, elles doivent s'implanter en retrait à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 m et 5 m si contiguë à une parcelle en zone A2.
Pour les bâtiments à usage d'activité agricole, le retrait précité est fixé à un minimum de 3 m et 5 m si contiguë à une parcelle en zone A2 sans obligation de proportionnalité avec la moitié de la hauteur du bâtiment.

Dispositions applicables dans les secteurs A2 et A4.

Toutes les constructions y compris les garages doivent s'implanter en retrait à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Dispositions applicables dans les secteurs A3.

Les constructions doivent s'implanter à 6 m minimum des limites séparatives.

Dans tous les cas, les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- pour l'extension de bâtiments construits avant l'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus,
- pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Dispositions applicables dans le secteur A2.

La distance maximale entre les constructions d'habitation et les annexes est fixée à 20m.

## ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Dispositions applicables dans ~~toute~~ la zone A y compris les secteurs A2 et A3 .
Concernant les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol ne doit pas excéder 300m².
L'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'une ~~parcelle~~ unité foncière autrement dit les constructions principales, la construction d'extensions et d'annexes (hors piscine), est fixée à hauteur maximale de 300m².
Dans tous les cas, l'emprise au sol des piscines (plages comprises) ne pourra excéder 100m².

Dispositions applicables dans le secteur A4 :
Non réglementé.

## ARTICLE A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables dans toute la zone A y compris les secteurs A2, A3.

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions individuelles à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres. Les annexes liées à l'habitation sont limitées à 3m au maximum.

Pour tous les bâtiments liés à l'usage agricole ou à vocation économique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

L'extension des bâtiments construits avant l'approbation du PLU ayant une hauteur supérieure à celle imposée, pourra se faire au niveau de l'existant.

Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour les saillis de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonnier, lucarnes…)

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

Dispositions applicables dans les secteurs A4.
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres, du sol naturel avant travaux à la sablière.

Dans tous les cas, des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées :

- pour les installations de service public ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions attenantes à des bâtiments existants, dans le but d'une meilleure intégration urbaine et architecturale,
- pour la restauration ou la reconstruction à l'identique de bâtiments ne respectant pas à l'origine les règles de hauteur ci-dessus.

## ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions applicables dans ~~toute~~ la zone A ~~y compris~~ et les secteurs A2, A3.

**Principes généraux**

Toutes les façades et les toitures des bâtiments présentant un intérêt patrimonial et repérés comme tel sur le document graphique de zonage doivent être préservées en l'état.
Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

**Toitures**

1. pour les constructions à usage d'habitation

Chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit, la pente de toiture sera faible, au maximum de 33%.
Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés).

2. pour les constructions agricoles ou destinées à d'autre usage économique

Les toitures mono-pentes et les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments de plus de 80m² d'emprise au sol autres que ceux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.
~~Un rapport minimal de pente de 1/3 – 2/3 doit être obtenu pour les bâtiments disposant de plusieurs pentes.~~
Les toitures à deux pentes sont obligatoires, symétrie des deux pentes à privilégier avec un ratio minimum de 1/3 -2/3.
Chaque toiture sera ~~en tuile canal ou~~ d'aspect similaire, de préférence, à la tuile canal, et, en toute hypothèse, aux toitures préexistantes, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit.
Pour les extensions, les toitures terrasses sont interdites ~~et les toitures mono-pentes sont autorisées~~, sauf pour les extensions de bâtiments à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.
Dans le cas de restauration ou d'agrandissement, la pente et le matériau d'origine devront être conservés.

**Façades**

1. pour les constructions à usage d'habitation

Toutes les façades, les murs extérieurs y compris les pignons, les gaines et les conduits exhaussés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
Concernant les couleurs des enduits, des bardages … sont uniquement autorisées les teintes pastels. Dans le cas des bardages, seront privilégiées des teintes mates ou en bois permettant ainsi une meilleure intégration au paysage. Dans tous les cas, il conviendra de rechercher une teinte en cohérence avec les couleurs prédominantes dans le tissu bâti existant.

En cas de réhabilitation, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillées, tuiles traditionnelles), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur. Concernant la palette de couleur à respecter, la collectivité demande de se rapprocher des teintes et des palettes de couleur indiquées par le CAUE (cf : annexe n°2).

Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois,
- les matériaux de toiture à effet réfléchissant à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou d'énergie et des vérandas,
- pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.

2. pour les constructions à usage agricole ou destinées à d'autre usage économique.
Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.
Dans tous les cas, il conviendra de rechercher une teinte en cohérence avec les couleurs prédominantes dans le tissu bâti existant.
L'utilisation de matériaux brillants (tôles galvanisées par exemple) est interdite.

**Clôtures**

Les dispositions ci-après ne s'appliquent que pour les constructions à usage d'habitation.

Les clôtures en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement et le long des limites séparatives. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m.

Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences locales (cf : annexe n°3). Les haies vives mono-espèce sont prohibées, doublées ou non de grillage (de maille minimale de 10cm X 10cm), avec ou sans mur bahut. Dans ce cas, le grillage et/ou le mur constitueront la limite extérieure de la parcelle.
A l'alignement, la hauteur maximale des murs est fixée à 0,60 m. Les murs pourront être rehaussés d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 m. Ces murs seront en matériaux naturels de caractère local ou crépis. L'aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.
L'utilisation de matériaux ou d'objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.

**Annexes et extensions**

Les extensions et les annexes de plus de 20 m² devront faire l'objet de la même finition que le bâtiment d'habitation existant.

**Autres**

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.

Dispositions applicables dans les secteurs A4.

**Aspect général pour les constructions nouvelles ou existantes**

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

**Façades**

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois sont interdits.

Les parois extérieures des constructions doivent être d'aspect crépi, enduit ou traité avec des matériaux destinés à cet usage.

L'ensemble des façades d'un même bâtiment doit être traité avec le même soin.

L'aspect des habitations admises doit être intégré à l'aspect des constructions à usage d'activité.

**Clôtures**

Les dispositions ci-après ne sont imposées que pour les clôtures à l'alignement, elles devront être constituées :

- soit d'un grillage de teinte grise, verte ou bleue, et d'une haie vive constituées d'essences locales (cf : annexe n°3),
- les murs bahut sont autorisés limités à 0,60m.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

**Dispositions particulières aux entreposages en plein air**

L'entreposage en plein air doit faire l'objet d'un soin particulier d'intégration paysagère au moyen de clôtures ou plantations formant écran.

## ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Dispositions applicables dans ~~toute~~ la zone A ~~y compris~~ et les secteurs A2, A3.

Les places de stationnement nécessaires aux constructions et installations seront prévues en dehors du domaine public.

Dispositions applicables dans les secteurs A4.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès).

## ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions applicables dans toute la zone A y compris les secteurs A2 et A3, A4.

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et des essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales (cf : annexe n°3).

Les alignements d'arbres identifiés sur le document graphique de zonage sont à protéger en l'état et soumis à autorisation préalable avant tout travaux, conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions applicables dans les secteurs A2.

75% de l'unité foncière doivent être dédiés à des espaces verts.

## ARTICLE A.14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

## ARTICLE A.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE A.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

# ZONE N

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites autres que celles mentionnées à l'article N.2 ci-après.

## ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être nécessaires pour la réalisation des constructions et travaux autorisés

Les occupations et utilisations du sol nécessaire aux réseaux d'irrigation.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sous réserve de ne pas excéder 250 m² de surface de plancher.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les annexes liées aux habitations existantes

## ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

### 1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### 2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

## ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, lorsqu'il existe ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions de salubrité en vigueur.

### 2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, après prétraitement, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. En l'absence de réseau d'eau pluviale, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de ré-infiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

## ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

[Supprimé par la loi ALUR]

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

Les constructions doivent être édifiées au minimum à 10m de l'axe de toutes les voies

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

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

Il est fixé une distance maximale de 20 m entre les habitations et les annexes.

## ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des annexes, hors piscines, et des extensions à l'habitation sera limitée à 250 m² (annexes+extensions).
Dans tous les cas l'emprise au sol maximale des annexes est fixée à 30m² et 60m² pour les piscines.

## ARTICLE N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit le plus haut.
La hauteur maximale est fixée à 10 mètres pour toutes les constructions.
S'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage et que cela soit justifié pour des raisons techniques.
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure publics (réservoir, tours hertziennes, pylônes, etc.…) et les éléments techniques.

## ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

**Aspect général**

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

**Restauration du bâti existant :**

Les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures … Si nécessaire le Conseil pour l'Architecture l'Urbanisme et l'Environnement du Tarn pourra être consulté pour juger de l'intérêt architectural du projet.

**Toitures :**

Pour les constructions nouvelles à usage agricole, les toitures mono-pentes et les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments de plus de 80m² d'emprise au sol.
Chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit.
Pour les extensions, les toitures terrasses sont interdites et les toitures mono-pentes sont autorisées.

Dans le cas de restauration ou d'agrandissement, la pente et le matériau d'origine devront être conservés.

**Façades :**

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.
L'utilisation de matériaux brillants (tôles galvanisées par exemple) est interdite.

## ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

## ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés en l'état. Aussi, seuls les travaux d'entretien et de restauration sont autorisés, ainsi que l'arrachage et le non-remplacement d'arbres pour la création d'un passage par unité foncière, dès lors que celui-ci n'existe pas à la date d'approbation du PLU.
Toute parcelle en état de boisement à la date d'approbation du PLU doit être maintenue dans cet état de boisement.

## ARTICLE N.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

[Supprimé par la loi ALUR]

## ARTICLE N.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

## ARTICLE N.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

# ANNEXES

# ANNEXE N°1

**Schéma de « localisation » des principales prescriptions du règlement local d'urbanisme**

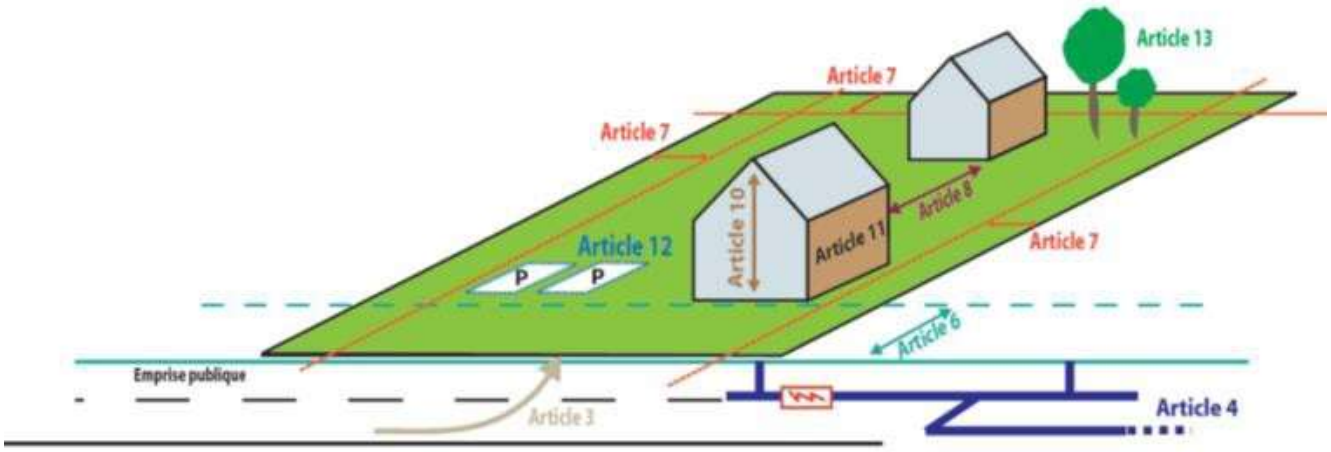
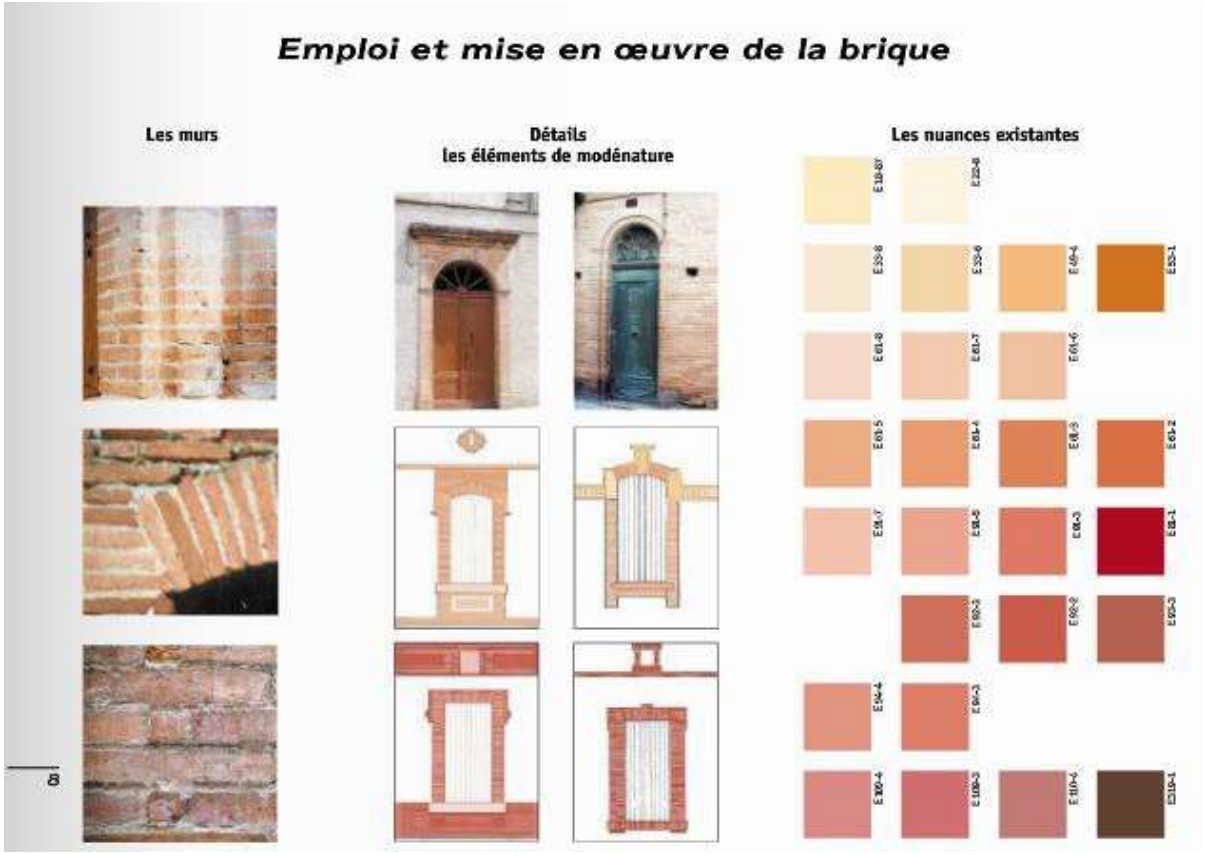



*Schéma non opposable*

# ANNEXE N°2

**Document du CAUE du Tarn sur les teintes des façades extérieures à respecter pour les constructions dans cette partie du département du Tarn**



## Exemples et particularités de la brique

### Les maçonneries composites

La brique est utilisée pour ses qualités mécaniques : solidité et rigidité du mur. Très souvent elle est employée en soubassement du mur, en chaînage vertical, ou horizontal, ou entre les étages, en lits horizontaux entre des matériaux de remplissage. C'est l'élément stabilisateur de certains murs : terre crue, galets...











### Les murs à pan de bois

Ces exemples de mise en œuvre soulignent la richesse des possibilités esthétiques de ce matériau.

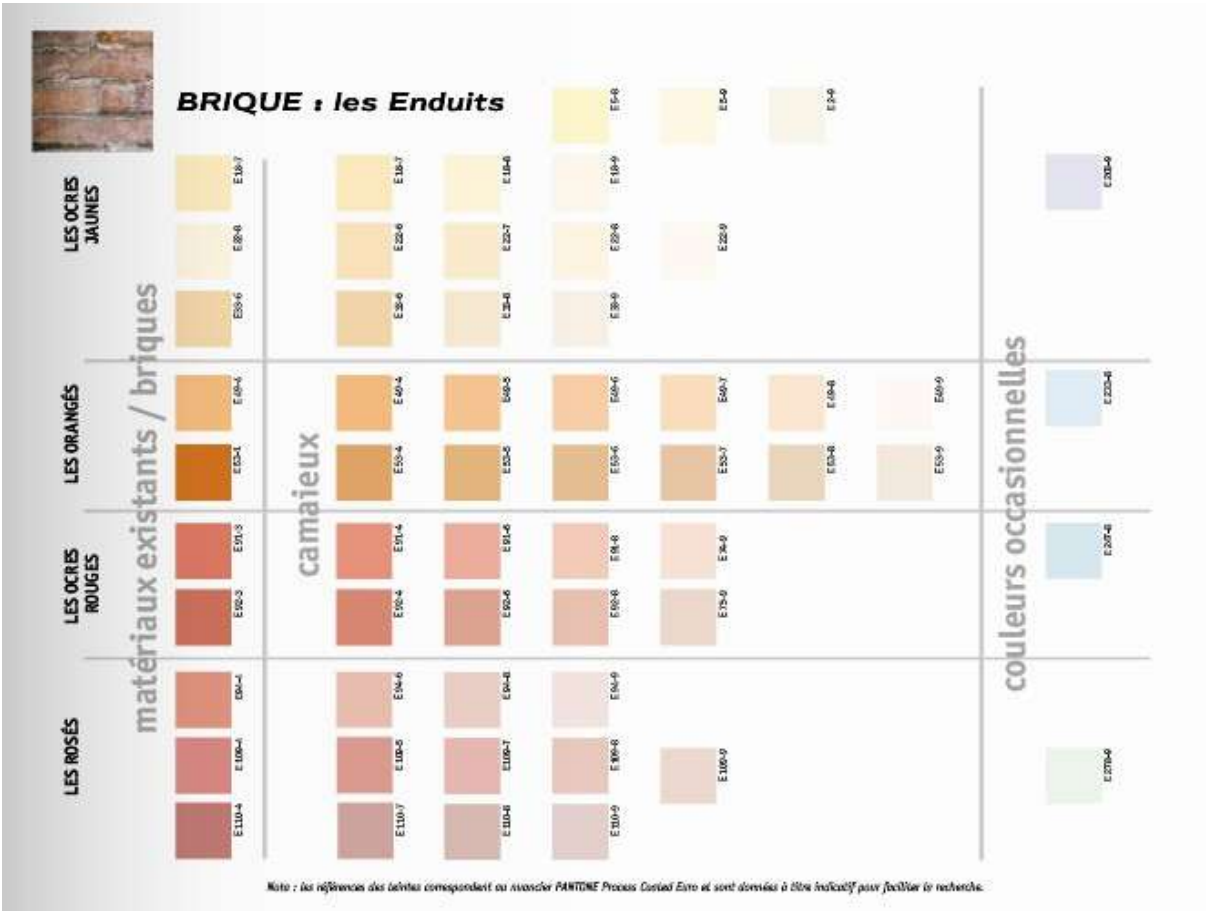


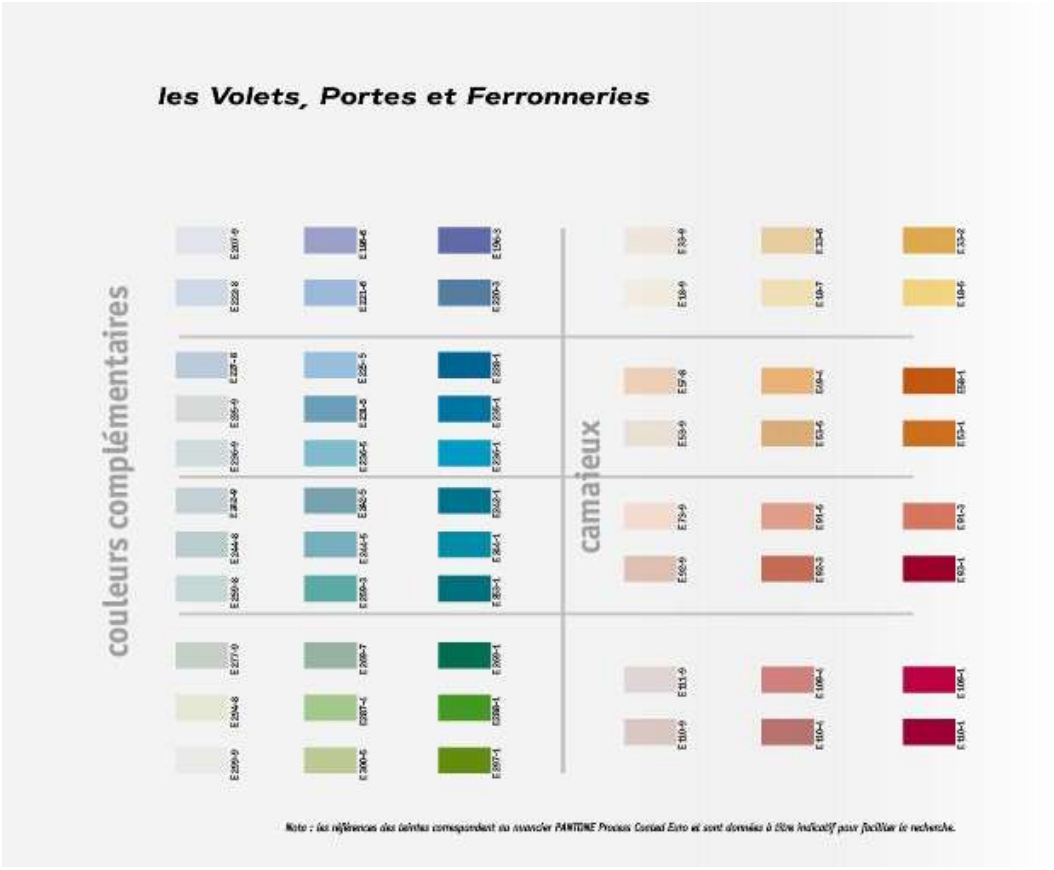






9



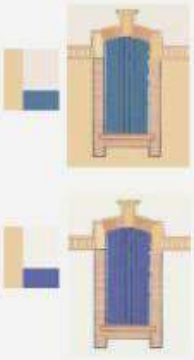

les Volets, Portes et Ferronneries
couleurs complémentaires
camaïeux
Note : les références des teintes correspondent au nuancier PANTONE Process Coated Euro et sont données à titre indicatif pour faciliter la recherche.


BRIQUE

## Exemples de coloration :
**les teintes sont issues des palettes proposées.**

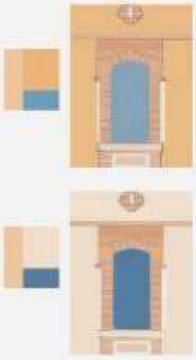
brique
enduit
volet et porte

### les briques de teinte jaune



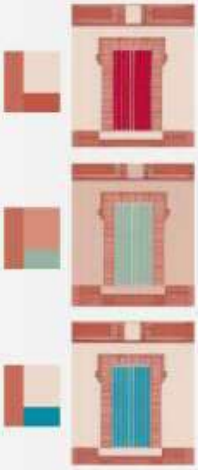
Les enduits sont ton sur ton.
Les peintures des volets sont en constraste.

### les briques de teinte orange



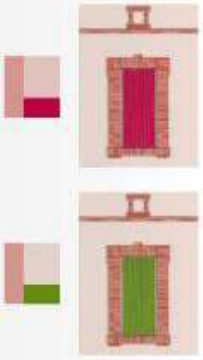
Les enduits sont ton sur ton , de valeur plus claire ou plus foncée.
Les peintures des volets sont en constraste.

### les briques de teinte ocre rouge



Les enduits sont ton sur ton, de valeur plus claire ou plus foncée.
La peinture des volets du premier cas est ton sur ton, mais ce sont des valeurs qui jouent avec le contraste "clair-obscur"
Dans les 2 exemples suivants, les peintures des volets sont en constraste.

### les briques de teinte ocre rosé



Les enduits sont ton sur ton, de valeur claire.
La peinture des volets du premier cas est ton sur ton, mais ce sont des valeurs qui jouent avec le contraste "clair-obscur"
Celle du deuxième cas est en contraste.
Dans les deux cas, les peintures ont des teintes soutenues contrastant avec les tons clairs des enduits.






## Démarche de coloration, à travers un exemple : deux façades dans une rue d'Albi.
**Il existe souvent un minimum de trois couleurs : celle du matériau apparent, celle de l'enduit et celle de la peinture des volets et des portes.**

### 1ère étape

**RECHERCHER**
**la ou les couleurs constantes**

Repérer les couleurs existantes qui vont rester ; celle des matériaux existants tels la brique, les tuiles des toits, les bâtiments voisins, les annexes pour les formes. C'est la recherche du ou des éléments de couleur constante. Qu'ils soient internes à la construction ou voisins, ils participeront aux harmonies à créer.

**Les couleurs existantes**

**3 couleurs préexistent :**
Celle des **tuiles** : elles ne sont guère visibles en milieu urbain. L'impact coloré est peu important.

Celle de la **brique** : c'est la teinte la plus présente et sa nuance va influencer les harmonies des façades : ici les briques affichent une tonalité ocre rosé.

Celle du **bois**, très présente dans les façades à pan de bois, elle assombrit l'ensemble.

### 2ème étape

**DÉTERMINER**
**la plus grande surface à traiter**

Souvent, il s'agit des surfaces à enduire, mais parfois aussi des grandes surfaces de bois (portail, volets etc...) sur une façade en brique ou de pierre de taille.

**Couleurs en camaieux**

Les différentes tonalités animent la façade urbaine. Le rythme vertical est accentué par un traitement coloré différencié.

Enduit — Corniche
A
B

### 3ème étape

**DÉTERMINER**
**la ou les plus petites surfaces à traiter**

Rechercher une harmonie de couleurs (trois, quatre ou plus) à partir des deux étapes précédentes.

**Couleurs par contraste**

Le vert choisi offre un contraste avec la teinte de l'enduit. Les valeurs par contre se rapprochent.

A

Il s'agit d'une petite façade, les bois sont très présents, et assombrissent la brique. Ce choix de peintures apportera une touche plus claire.

B

Le bleu choisi, autre teinte en constraste, crée une harmonie à trois couleurs : l'ocre rosé de la brique, le marron du bois et leur complémentaire le bleu.

C





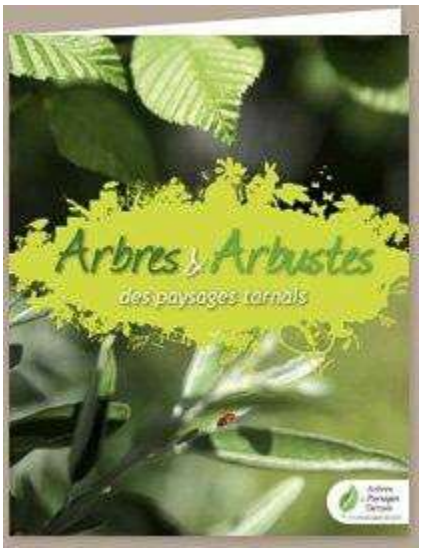
A B



A B C

# ANNEXE N°3

Concernant le choix des essences des plantations, il s'agit de se référer à la brochure « Arbres et arbustes des paysages tarnais » de l'association *Arbres et paysages tarnais* permettant de connaître les caractéristiques des arbres et arbustes champêtre de notre département.




Coordonnées :

Association Arbres & Paysages Tarnais
La Milliasolle
BP 89 – 81003 Albi cedex

Tel : 05 31 81 99 59

info@arbrespaysagestarnais.asso.fr

# LEXIQUE

**ACCÈS PRIVATIFS :** Passage desservant à partir d'une voie publique ou privée, une seule unité foncière dont il fait partie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un aménagement sur fonds voisin.

**ADAPTATIONS MINEURES :** Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation.

**ALIGNEMENT :** l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (art. L. 112-1 du Code de la voirie routière) La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

**CONSTRUCTION ANNEXE :** construction séparée de la construction principale qui par sa destination, ses caractéristiques et ses dimensions, peut être regardée comme des accessoires du bâtiment d'habitation.

**EMPRISE PUBLIQUE :** Surface limitée par les limites du domaine public.

**ESPACES LIBRES :** espaces non artificialisés.

**EXTENSION :** l'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie. Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre (Ministère du logement et de l'égalité des territoires).

**DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU) :** droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

**EMPRISE AU SOL :** l'emprise au sol se définit par la projection au sol et sur le plan horizontal, de toutes parties de construction situées au-dessus du sol, comprenant piscines, balcons, loggias, oriels, bardeaux, débords de toitures, annexes à l'habitat, excepté les terrasses au niveau du sol et non couvertes (dictionnaire de l'urbanisme, éditions du moniteur).

**HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (HLL) :** constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 111-32 du Code de l'Urbanisme.

**INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :** Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont

énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

**LIMITES SÉPARATIVES :** Ce sont les limites qui séparent l'unité foncière des propriétés privées voisines.

**MITOYENNETÉ :** la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise.
Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés…
La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.
Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

**OPÉRATION D'ENSEMBLE :** il s'agit d'un mode d'urbanisation pouvant se traduire par soit le dépôt d'un permis de construire groupé, soit le dépôt d'un permis d'aménager, soit d'une déclaration préalable portant sur la création de plus de 2 lots.

**PARC RÉSIDENTIEL DE LOISIRS (PRL) :** un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des Habitations Légères de Loisirs et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

**SABLIERE :** poutre placée horizontalement et sur laquelle repose la charpente.

**SURFACE DE PLANCHER :** la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

**TERRAIN À BÂTIR :** un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.
Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité.
Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

**UNITE FONCIERE :** îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, cne Chambéry c/ Balmat).

**VOIE PRIVÉE :** Voie ouverte ou non à la circulation publique, mais non classée dans le domaine public.