

Monts d'Alban et Villefrancois

Communauté de Communes

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

3/ Règlement

3/1. Règlement écrit

Document arrêté le 11 avril 2019 par le Conseil Communautaire

TABLE DES MATIERES

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT	4
DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT	6
LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
U1 : PARTIES LES PLUS ANCIENNES DES BOURGS-CENTRES ET HAMEAUX	12
U2 : EXTENSIONS URBAINES DES BOURGS ET HAMEAUX	25
U3 : EXTENSIONS URBAINES DIFFUSES	38
UX : SECTEURS À VOCATION ÉCONOMIQUE	51
UL : SECTEURS À VOCATIONS DE SPORTS ET DE LOISIRS	60
UT : SECTEURS À VOCATION TOURISTIQUE	66
LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	74
AU : EXTENSIONS À DES FINS D'HABITAT	75
AUX : EXTENSIONS À DES FINS ÉCONOMIQUES	77
AU0 : EXTENSIONS FUTURES À VOCATION D'HABITAT NÉCESSITANT UNE PROCÉDURE D'ÉVOLUTION DU PLUI	79
LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	81
LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	92
ANNEXES	102
LEXIQUE	103
NUANCIER DU CAUE DU TARN	105
Liste des essences végétales conseillées	117

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

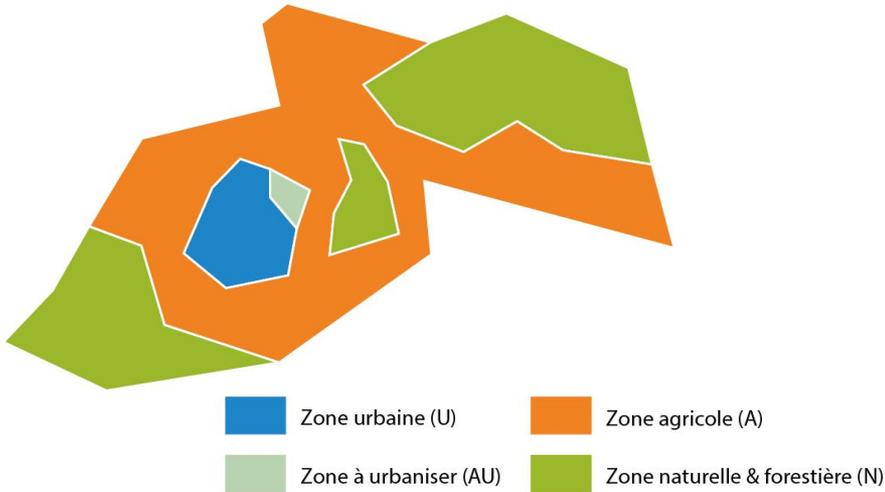
Le règlement du PLUi se structure ...

A. ... autour d'un document graphique, organisé comme suit :

Le règlement du PLUi décompose le territoire intercommunal en zones urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N).

Le plan de zonage règlementaire applicable sur l'ensemble du territoire intercommunal se compose des plans présentant les zones règlementaires définies au PLU intercommunal ...

Schéma pédagogique sans portée règlementaire



...auxquelles se superposent l'ensemble des prescriptions et informations particulières : emplacements réservés (L151-41 du CU), bâtiments susceptibles de changer de destination (L151-11 du CU), éléments identifiés au titre des articles L151-19 & L151-23 du CU, espaces boisés classés, trame de risques au titre de l'article R131-34 du CU, secteurs faisant l'objet d'OAP, secteurs considérés comme des STECAL, servitudes, ...

B. ... et autour d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales s'appliquant à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal ;
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones.

Chaque zone est régie par 8 articles s'organisant de la manière suivante :

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
2. Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3. Volumétrie et implantation des constructions
4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
6. Stationnement

III. Equipements et réseaux

7. Desserte par les voies publiques ou privées
8. Desserte par les réseaux

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques (plan règlementaire), sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue, ...) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT

1/ Champ d'application territorial des dispositions réglementaires du PLU intercommunal

Le présent règlement est établi conformément aux articles L151-8 à L151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Le présent règlement s'applique, d'une part, aux constructions nouvelles, et d'autre part, aux constructions existantes en cas d'aménagement relevant d'une autorisation d'urbanisme.

2/ Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières (N).

3/ Adaptations mineures et règles alternatives

L'article L152-3 du Code de l'Urbanisme précise que « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

4/ Reconstruction après sinistre

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et que la reconstruction n'est pas de nature, par sa localisation, sa dimension, ses caractéristiques ou sa localisation à proximité d'autres installations à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

5/ Permis de démolir

Les démolitions sont soumises aux permis de démolir sur l'ensemble du territoire conformément aux articles R421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

6/ Clotures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme en lien avec la délibération du Conseil Communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLU intercommunal.

7/ Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application d'autres législations. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes et décrites sur la liste annexée au dossier du PLUi.

8/ Vestiges archéologiques

Conformément aux dispositions du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine.

Selon l'article R.111.4 du code de l'urbanisme : « 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 ».

9/ Périmètre de protection d'un édifice classé ou inscrit Monument Historique

Selon dispositions de l'article L621-32 du Code de Patrimoine qui prévoient qu'aux abords des Monuments Historiques, tous travaux, même non soumis à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration et sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il existe deux types d'abords de monuments historiques :

1) Périmètre délimité des abords (PDA) :

La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans le périmètre délimité en fonction des enjeux patrimoniaux.

Un périmètre délimité des abords peut être commun à plusieurs monuments historiques.

2) Covisibilité à moins de cinq cents mètres :

À défaut de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique aux immeubles, bâtis ou non bâtis, qui sont visibles du monument historique ou visibles en même temps que lui (covisibilité) et qui sont situés à moins de cinq cents mètres du monument historique. Il appartient à l'architecte des Bâtiments de France d'établir le lien de covisibilité.

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable.

Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

10/ Prise en compte des risques

Conformément au 1° de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement font apparaître les secteurs où l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifie que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Dans ces secteurs de risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. Les Plans de Prévention des Risques sont annexés au présent PLU intercommunal.

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, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

11/ Prise en compte des captages d'eau potable

Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la déclaration d'utilité publique (DUP) annexée. En l'absence de DUP, mais en présence de périmètres de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou la sécurité publique au titre de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

12/ Equipements d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (articles L151-11 du code de l'urbanisme).

13/ Lotissements

Comme indiqué dans l'article L.442-9 du code de l'urbanisme :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, 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.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

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.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.

11/ Droit de préemption

Un plan intégré en annexe du présent PLU intercommunal délimite les périmètres concernés par le Droit de Préemption Urbain. Ce droit permet à la collectivité de se substituer à l'acquéreur potentiel d'un bien immobilier (bâti ou non) mis en vente.

12/ Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, et installations d'intérêt général au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques (1/plan de zonage réglementaire) et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés donne les informations suivantes pour chaque emplacement réservé : numéro de référence, objet, bénéficiaire.

Au titre de l'article 152-2 du Code de l'Urbanisme, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

13/ Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont délimités au règlement graphique.

14/ Bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination

Au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les bâtiments pouvant changer de destination au sein de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont désignés sur le règlement graphique.

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les changements de destination de ces bâtiments seront soumis :

- dans la zone agricole (A), à l'avis conforme de la Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- dans la zone naturelle (N) à l'avis conforme de Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

15/ Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

Définis au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées des constructions à titre exceptionnel, sont délimités au document graphique (1/plan de zonage réglementaire et 3/ Règles graphiques applicables au sein de la zone agricole et naturelle).

Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent au sein du règlement de la zone A et de la zone N.

16/ Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager dans le PLUi

A. Espaces Boisés Classés (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques du PLUi comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

B. Eléments de patrimoine et de paysage (L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Indépendamment des protections réglementaires du patrimoine relevant des servitudes d'utilité publique (Monuments Historiques, Site Patrimonial Remarquable), le PLUi peut identifier des éléments patrimoniaux à protéger au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit d'une prescription graphique reportée au zonage comme une trame venant se superposer à tout type de zone. Le règlement du PLUi est complété avec des dispositions spécifiques permettant de protéger et de mettre en valeur ce patrimoine local.

Les éléments de patrimoine et de paysage, repérés au règlement graphique du PLUi sont recensés par typologie et sont soumis aux dispositions réglementaires ci-dessous.

B.1. Vues et panoramas (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les constructions projetées veilleront à respecter les éléments paysagers identifiés. Les constructions sont possibles dès lors qu'elles s'intègrent de façon qualitative au cadre paysager et ne font pas obstacle aux vues identifiées depuis l'espace public.

B.2. Patrimoine bâti à protéger (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les éléments ainsi repérés au règlement graphique du PLUi sont soumis aux dispositions suivantes :

Une déclaration préalable de travaux (article R421-23 du Code de l'Urbanisme) doit précéder les aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer le bâti patrimonial repéré au document graphique.

- Les aménagements autorisés par le règlement des zones concernées doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié. Les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti.
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade... Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine dans la mesure où elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas 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 RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

U1 : Parties les plus anciennes des bourgs-centres et hameaux

U2 : Extensions urbaines des bourgs et hameaux

U3 : Extensions urbaines diffuses

UX : Secteurs à vocation économique

UL : Secteurs à vocations de sports et de loisirs

UT : Secteurs à vocation touristique

LES RÈGLES APPLICABLES DANS LA ZONE U1

Parties les plus anciennes des bourgs-centres et hameaux

U1 : Centres-bourg d'Alban et Villefranche d'Albigeois

U1a : Autres centres-bourgs et hameaux

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Toute construction qui n'est pas interdite ou limitée avec les conditions particulières décrites ci-dessous est autorisée sans condition.

Interdictions	Limitations
<p>Sont <u>interdites</u> les destinations et sous destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Les constructions liées à l'industrie qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,▪ Les terrains de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs▪ Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,▪ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,▪ Les constructions nouvelles liées à l'exploitation forestière et agricole▪ Les éoliennes et antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres, hormis celles mentionnées dans les limitations▪ Les panneaux photovoltaïques au sol▪ Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.	<p>Sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous, les destinations et sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Les constructions liées aux commerces et activités de service, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens▪ Les antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres ne sont autorisées que sur les bâtiments et le foncier public.▪ Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité▪ Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et délimitées au règlement graphique (plan de zonage réglementaire) ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés dans un rapport de compatibilité.▪ Concernant les éléments repérés au titre des articles L151-19 (motifs patrimoniaux et paysagers) et L151-23 (motifs écologiques) du Code de l'Urbanisme, se référer aux dispositions générales du présent règlement.▪ Concernant la prise en compte des servitudes (risques, captages d'eau potable, ..), se référer aux dispositions générales du présent règlement. <p>Dans le seul secteur U1a, en plus des vocations ci-dessus, est autorisée l'extension des bâtiments agricoles et forestiers existants avant l'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils ne génèrent pas ou n'accroissent pas les périmètres de réciprocité du Règlement Sanitaire Départemental et n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</p>

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sur Alban et Villefranche-d'Albigeois, en cas d'opération d'aménagement de plus de 10 logements ou 10 lots, au moins 15% des logements ou des lots réalisés seront affectés à la production de logements à vocation sociale.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Volumétrie et implantation des constructions

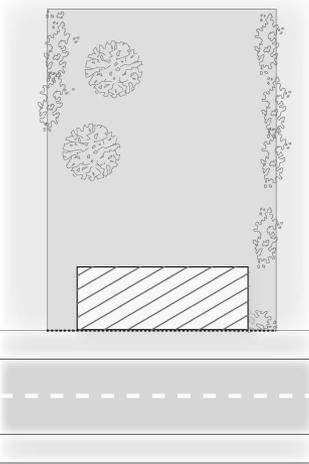
1- Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la seule zone U1 (hors secteur U1a), ses constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Implantation à l'alignement des voies et emprises publiques

Alignement à la voie



De manière préférentielle, la façade de la construction principale donnant sur la voie publique s'implante à l'alignement, soit au niveau de la limite entre le domaine privé et public.

A défaut, l'alignement doit être créé par un mur de clôture ou et/ou une annexe, avec éventuellement un passage ou une entrée aménagés.

L'esprit de la règle vise à prolonger les fronts de rue tels qu'ils existent dans les centres-villes, villages ou hameaux historiques.

En cas de nécessité d'aménagement de places de stationnements donnant sur la voie publique, la recherche d'alignement se fera par rapport à cet espace de stationnement.

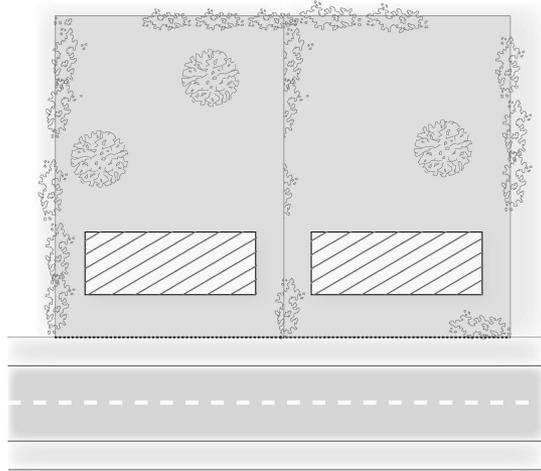
Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une parcelle comportant une autre construction en bon état mais implantée en retrait de l'alignement, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue ne sont pas rompues.

Les constructions présenteront au moins une façade dans le même alignement que les constructions voisines, et de préférence parallèle à la voie publique afin de participer à la cohérence d'un front bâti.

Des décrochements ponctuels peuvent être autorisés.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Même recul que les constructions existantes



Il est possible d'implanter la construction principale avec le même recul lorsque la construction projetée est mitoyenne d'une autre construction implantée en retrait de l'alignement, dans la mesure où la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

Dans la seule zone U1a (hors secteur U1), la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

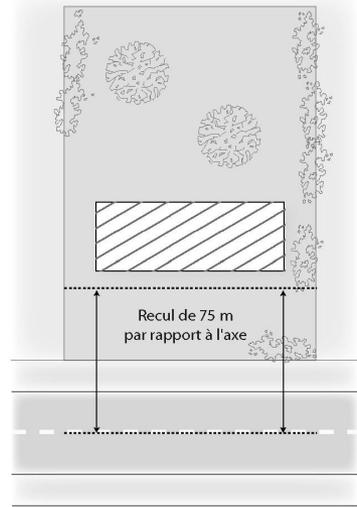
En tout état de cause, hors agglomération, les constructions devront s'implanter à une distance :

- d'au moins 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 999, classée à grande circulation, hormis sur les secteurs ayant fait l'objet d'une étude au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme sur lesquels un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 999 est imposé.
- d'au moins 15 m de l'axe ou à 20 m de l'axe en présence d'arbres d'alignement, pour les routes classées en catégorie 2 ou 3 (RD 53, RD 57, RD59, RD 74, RD77, RD 79, RD 81, RD 86, RD 94, RD95, RD 121, RD127, RD 138, RD 163, RD 164, RD167).

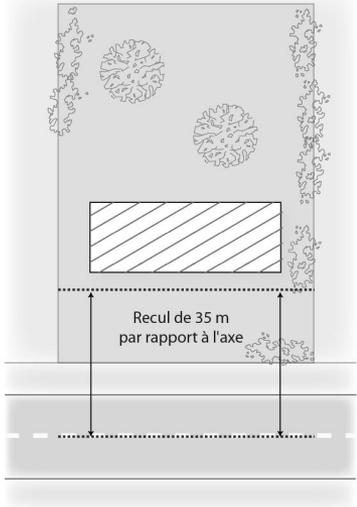
L'axe de la route correspond à l'axe central de la chaussée circulée.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

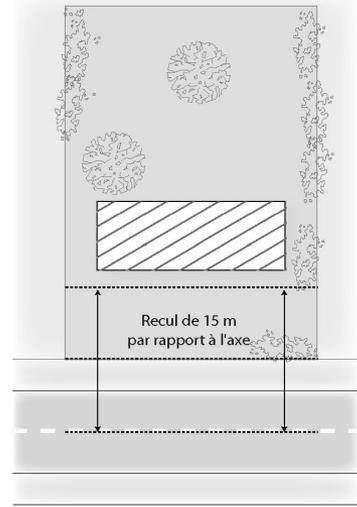
Cas 1 : implantation à au moins 75 m de l'axe de RD999



Cas 2 : implantation à au moins 35 m de l'axe de RD999



Cas 3 : implantation à au moins 15 m de l'axe des autres routes départementales



L'intégralité de la construction ou du bâtiment a vocation à être localisée au-delà des retraits minimum imposés selon les typologies de voies situées plus haut.

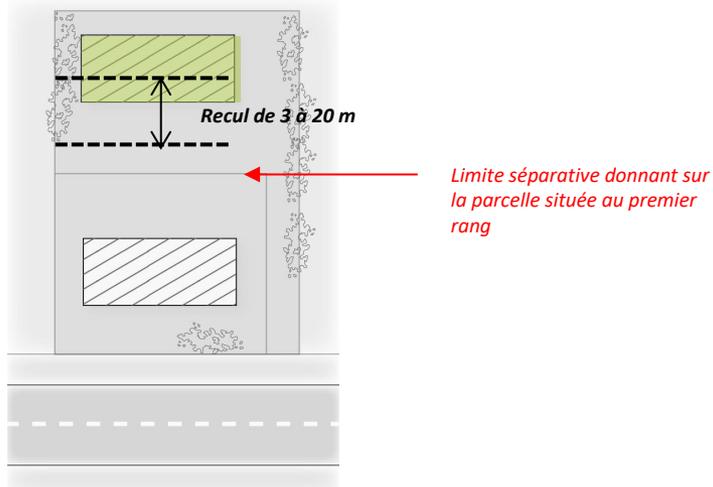
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau. Dans ce cas, la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 3 à 20 mètres par rapport à la limite séparative donnant sur la parcelle située au premier rang.
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Exemple de construction en second rang implantée sur une parcelle en drapeau



Règles particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants:

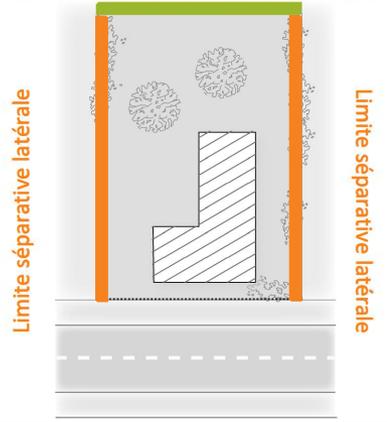
- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade,
- Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- Pour permettre une isolation par l'extérieur, dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité.
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2- Implantation des constructions bâtiments par rapport aux limites séparatives

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Limite séparative de fond de parcelle

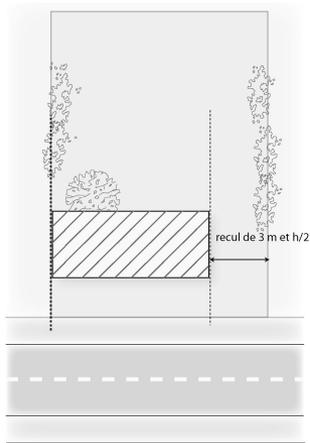


Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.

Une construction nouvelle doit être édifée sur au moins une limite séparative latérale. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie sera au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Implantation sur une limite séparative latérale



Dans ce cas de figure, la construction est implantée sur au moins une limite séparative latérale.

Le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ($R = H/2$ et $R > 3m$ mini).

La hauteur de la construction ici prise en compte est le faitage en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Dans ce cas, et si la construction a par ailleurs été implantée en limite d'une emprise publique ou d'une voie, la continuité du bâti devra être réalisée jusqu'à la seconde limite séparative par un mur plein ou un mur bahut surmonté d'une grille.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règles particulières

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, à condition que leur hauteur à l'égout ou à l'écrotère ne dépasse pas 3,5 mètres.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme;
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en angle, parcelles en cœur d'îlot, limites séparatives non perpendiculaires, terrains à fort dénivelé, etc...);
- Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier (partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc) avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter);
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants;
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3- Hauteurs des constructions et bâtiments

Dans les secteurs U1 et U1a :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment ou à l'acrotère pour les toits terrasses.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale ne pourra excéder rez-de-chaussée + 2 étages + combles.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (transformateurs, pylônes, etc.).

L'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de bâti riverain d'une hauteur supérieure à la règle générale afin d'assurer une insertion architecturale et paysagère de qualité.

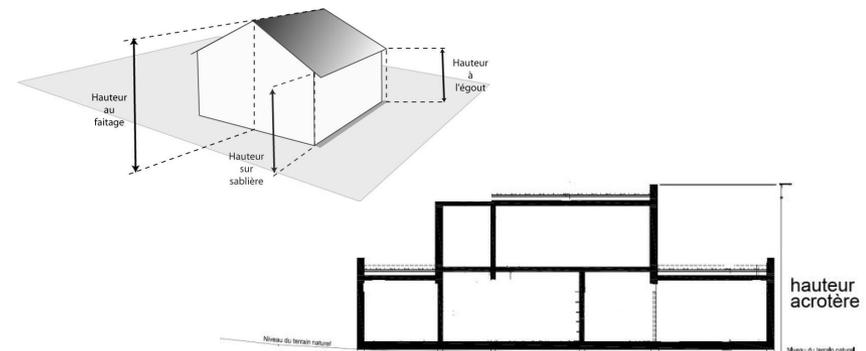
Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

Dans le seul secteur U1 (hors secteur U1a), et en plus des dispositions ci-dessus :

En cas de démolition ou de reconstruction après sinistre, la reconstruction des immeubles doit respecter les hauteurs antérieures de manière à maintenir une harmonie du bâti.

La hauteur minimale des constructions sera rez-de-chaussée + 1 étage.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4- Emprise au sol
Non règlementé.

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1-Règles générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Concernant les éléments de patrimoine identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, se référer aux dispositions générales du présent règlement.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes ...) sont prosrites.

2- Adaptation au sol et volume

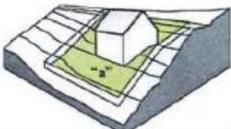
Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain et permettre une intégration paysagère des constructions dans leur site.

Les remblais rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités au maximum. L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée règlementaire

Recommandations relatives à l'implantation des constructions sur les terrains en pente

Adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain

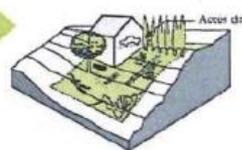


Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

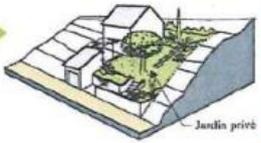
Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies très importantes.

OUI Les schémas 2,3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



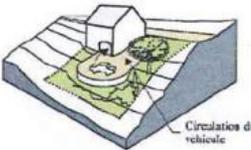
Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex.3)



...ou en linéaire (ex.4) participant à la façade urbaine



NON Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex.5 et 6)



- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- 3- le sens du faitage par rapport à la pente.



Schéma d'organisation par rapport à la pente

Source : CAUE du Tarn

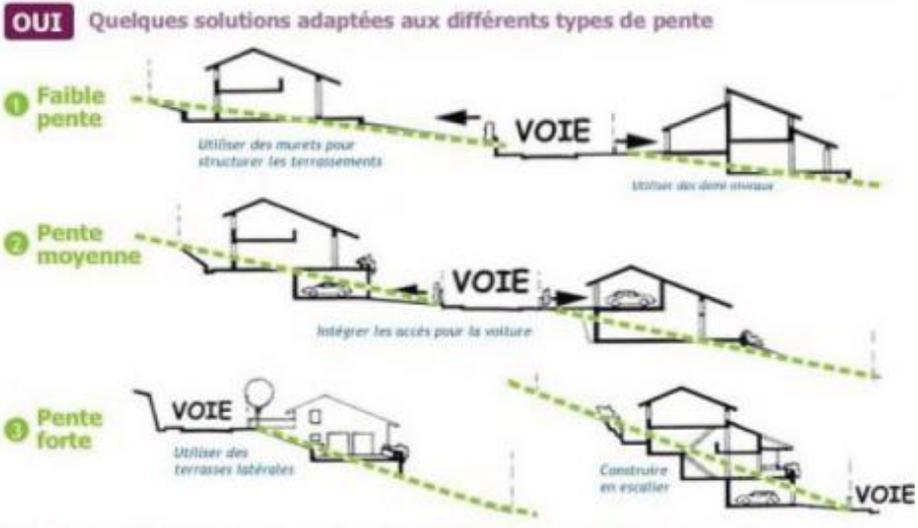
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Recommandations relatives à l'implantation des constructions sur les terrains en pente

- Sur les volumes et l'implantation des futures constructions :
- les nouvelles constructions devront être adaptées à la pente pour minimiser l'impact visuel dans le paysage
 - l'orientation des bâtiments devra suivre les courbes de niveaux, et les voies créées (von lointaine - silhouette du hameau)
 - les volumes des constructions existantes sont simples, ils sont à privilégier
 - les garages seront positionnés proches de l'accès «routier» (altitude et côté)

La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet.



- Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :
- 1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
 - 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
 - 3- le sens du faitage par rapport à la pente.

3- Façades, toitures et clôtures

Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Les façades seront planes, sans saillies ni retraits autres que ceux éventuellement imposés par la configuration du terrain.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade.

Proportions des ouvertures :

Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité.

Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien.

Matériaux et couleurs :

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé au règlement.

Les façades en brique ou pierre pourront être conservées ou restaurées dans la mesure où leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits ou de bardage.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3- Façades, toitures et clôtures

Façades (suite)

Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,...) et qu'ils mettent en valeur la construction.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Les teintes des menuiseries devront s'accorder avec les teintes d'enduit suivant le nuancier annexé au règlement.

Éléments rapportés :

Dans la mesure du possible, les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public (sauf contrainte technique majeure).

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou de toutes références à une architecture extérieure à la région).

Les dispositifs de stockage d'eau pluviale seront intégrés au bâti ou enterrés.

Toitures

Les lignes d'égout et de faitages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.

Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières en harmonie avec l'environnement de la construction.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti.

Les souches des cheminées seront enduites ou de type briques foraines.

En cas de toiture mono-pente, la pente de la toiture respectera le sens de la pente naturelle du terrain

Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et d'aspect identique aux constructions qu'elles jouxtent.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées par :

- un mur plein,
- ou un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté d'une grille ou de tout système à claire-voie sur poteaux, doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.
- ou, seulement en limite séparative, par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.
- Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre en bordure de voie ou d'emprise publique et de 2 mètres en limite séparative. Des hauteurs différentes pourront être admises au regard des hauteurs de clôtures existantes sur les parcelles limitrophes.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4- Performance énergétique et environnementale des constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant. Une surélévation sera possible en cas d'isolation de toiture par l'extérieur.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

L'isolation par l'extérieur est recommandée dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité.

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales.

Les aires de stationnement seront plantées d'essences locales.

Les remblais seront limités au maximum et végétalisés.

Les résineux sont interdits en plantation d'alignement continu ou en boqueteaux. Ils sont acceptés comme arbre isolé de décoration.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle.

6. Stationnement

Les stationnements existants à l'intérieur des propriétés devront être maintenus ou restitués. En cas de changement de destination à des fins commerciales ou artisanales, la restitution n'est pas obligatoire.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles devra être assuré en dehors des voies de circulation et des trottoirs.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

7. Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Hors agglomération, tout nouvel accès non aménagé est interdit sur les voies de catégorie 1 (RD999) et sur les voies de catégorie 2 (RD74, RD77, RD81, RD86) de plus de 6 mètres de large.

Le regroupement des accès sera favorisé pour les autres voies. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

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

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Les voies créées doivent autant que possible favoriser la mise en place de liaisons interquartiers et le maillage des réseaux : voirie, liaisons « douces (piétons, cycles), adduction d'eau potable, réseau incendie, et le cas échéant assainissement.

Les trottoirs devront être traités et revêtus.

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

8. Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2. Assainissement

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans les secteurs qui seront desservis à terme en assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES RÈGLES APPLICABLES DANS LA ZONE U2

Extensions urbaines des bourgs et hameaux

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Toute construction qui n'est pas interdite ou limitée avec les conditions particulières décrites ci-dessous est autorisée sans condition.

Interdictions

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions liées à l'industrie qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravanning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les constructions nouvelles liées à l'exploitation forestière et agricole
- Les éoliennes et antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres, hormis celles mentionnées dans les limitations
- Les panneaux photovoltaïques au sol
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

Limitations

Sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous, les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions liées aux commerces et activités de service, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- L'extension des bâtiments agricoles et forestiers existants avant l'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils ne génèrent pas ou n'accroissent pas les périmètres de réciprocité du Règlement Sanitaire Départemental et n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres ne sont autorisées que sur les bâtiments et le foncier public.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité
- Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et délimitées au règlement graphique (plan de zonage réglementaire) ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés dans un rapport de compatibilité.
- Concernant les éléments repérés au titre des articles L151-19 (motifs patrimoniaux et paysagers) et L151-23 (motifs écologiques) du Code de l'Urbanisme, se référer aux dispositions générales du présent règlement.
- Concernant la prise en compte des servitudes (risques, captages d'eau potable, ..), se référer aux dispositions générales du présent règlement.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sur Alban et Villefranche-d'Albigeois, en cas d'opération d'aménagement de plus de 10 logements ou 10 lots, au moins 15% des logements ou des lots réalisés seront affectés à la production de logements à vocation sociale.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux voies et emprises publiques, la façade des constructions nouvelles sera implantée :

- soit à l'alignement
- soit avec un recul compris entre 3 et 20 mètres.

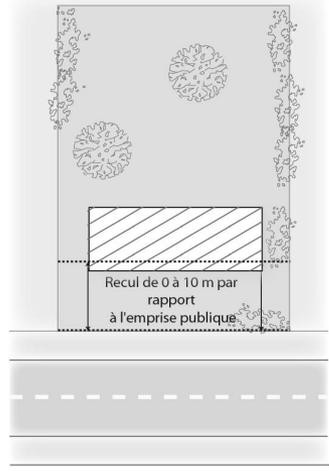
Toutefois, lorsque la construction projetée s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie ou jouxte une autre construction mais implantée avec un retrait différent de la règle générale, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue ne sont pas rompues.

Les constructions présenteront au moins une façade de préférence parallèle à la voie publique afin de participer à la cohérence d'un front bâti.

Des décrochements ponctuels peuvent être autorisés.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

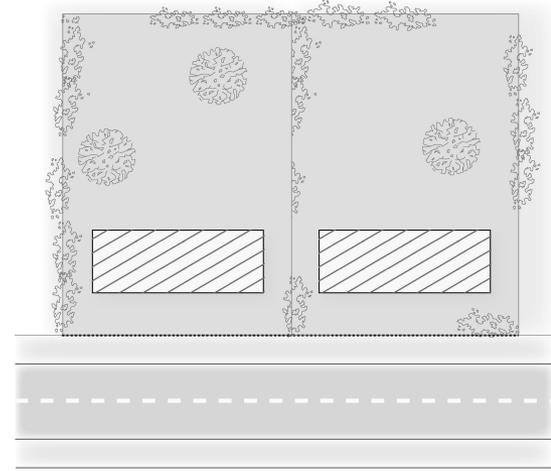
Dans une bande comprise entre 3 et 20 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques



Tout ou partie d'au moins une façade de la construction principale donnant sur la voie publique doit s'implanter avec un retrait compris entre 3 et 20 mètres par rapport à l'alignement, c'est-à-dire la limite entre le domaine privé et public.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Même recul que les constructions existantes



Il est possible d'implanter la construction principale avec le même recul lorsque la construction projetée est mitoyenne d'une autre construction implantée en retrait de l'alignement, dans la mesure où la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

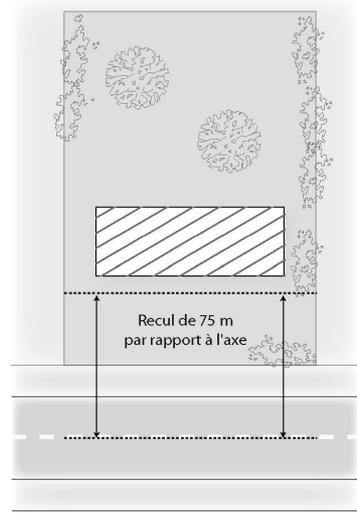
En tout état de cause, hors agglomération, les constructions devront s'implanter à une distance :

- d'au moins 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 999, classée à grande circulation, hormis sur les secteurs ayant fait l'objet d'une étude au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme sur lesquels un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 999 est imposé.
- d'au moins 15 m de l'axe ou à 20 m de l'axe en présence d'arbres d'alignement, pour les routes classées en catégorie 2 ou 3 (RD 53, RD 57, RD59, RD 74, RD77, RD 79, RD 81, RD 86, RD 94, RD95, RD 121, RD127, RD 138, RD 163, RD 164, RD167).

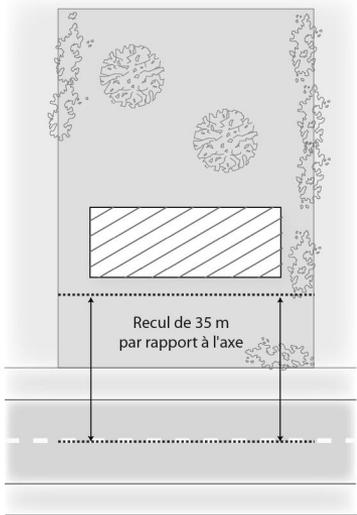
L'axe de la route correspond à l'axe central de la chaussée circulée.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

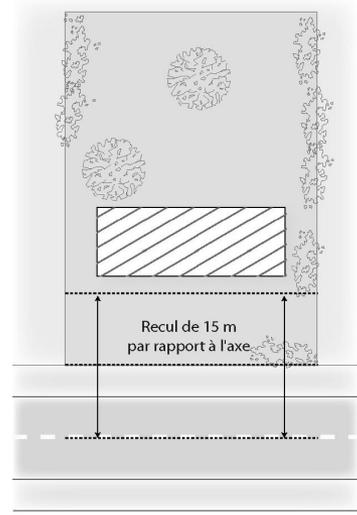
Cas 1 : implantation à au moins 75 m de l'axe de RD999



Cas 2 : implantation à au moins 35 m de l'axe de RD999



Cas 3 : implantation à au moins 15 m de l'axe des autres routes départementales



L'intégralité de la construction ou du bâtiment a vocation à être localisée au-delà des retraits minimum imposés selon les typologies de voies situées plus haut.

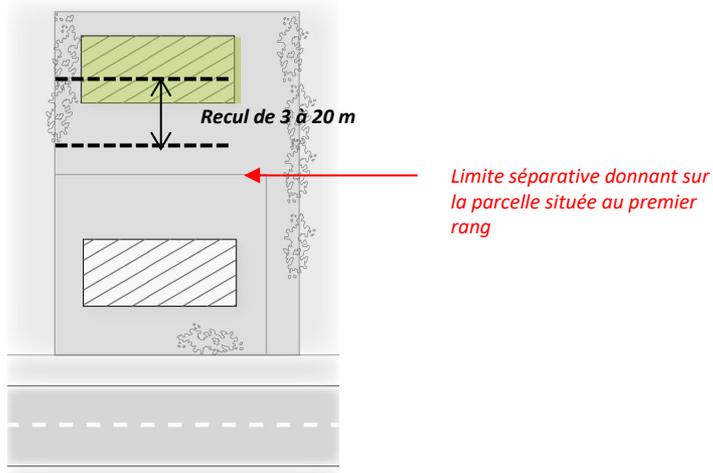
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau. Dans ce cas, la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 3 à 20 mètres par rapport à la limite séparative donnant sur la parcelle située au premier rang.
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Exemple de construction en second rang implantée sur une parcelle en drapeau



Règles particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants:

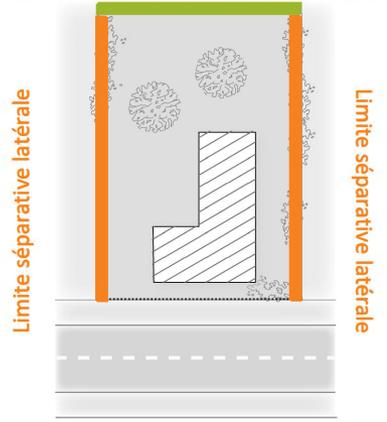
- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade,
- Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- Pour permettre une isolation par l'extérieur, dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité.
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2- Implantation des constructions bâtiments par rapport aux limites séparatives

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Limite séparative de fond de parcelle



Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.

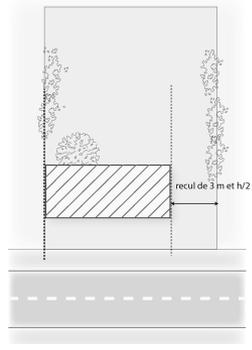
Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale.

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faitage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres. Par rapport à l'une des deux limites latérales, le retrait ne pourra être supérieure à 10 mètres.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Cas n°2

Implantation sur une limite séparative latérale



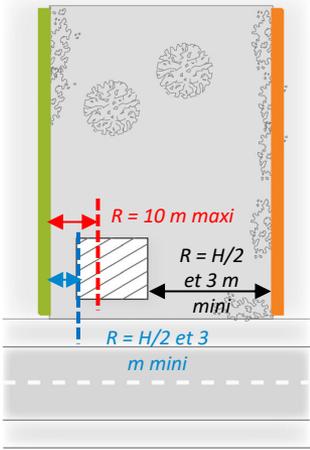
Dans ce cas de figure, la construction est implantée sur au moins une limite séparative latérale.

Le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3X mètres ($R = H/2$ et $R > 3m$ mini).

La hauteur de la construction ici prise en compte est le faitage en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Cas n°3

Implantation en retrait des limites séparatives latérales avec distance minimale et maximale



Dans ce cas de figure, les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales.

La distance comprise entre la construction et l'une des limites séparatives latérales (en vert sur le schéma ci-contre) sera alors au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, ni sans pouvoir être supérieure à 10 mètres ($R = H/2$ et $R > 3m$ mini et $10m$ maxi) selon les cas.

Le retrait entre la construction et la limite séparative opposée (en orange sur le schéma ci-contre) sera dans tous les cas au moins égal à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La hauteur de la construction ici prise en compte est le faitage en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

L'esprit de la règle vise à éviter que sur des parcelles de grandes superficies la construction soit implantée en milieu de parcelle de manière à permettre à plus ou moins long terme une ou plusieurs constructions nouvelles sur la parcelle.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règles particulières

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, à condition que leur hauteur à l'égout ou à l'écrotère ne dépasse pas 3,5 mètres.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme;
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en angle, parcelles en cœur d'îlot, limites séparatives non perpendiculaires, terrains à fort dénivelé, etc...);
- Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier (partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc) avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter);
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants;
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3- Hauteurs des constructions et bâtiments

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment ou à l'acrotère pour les toits terrasses.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions riveraines.

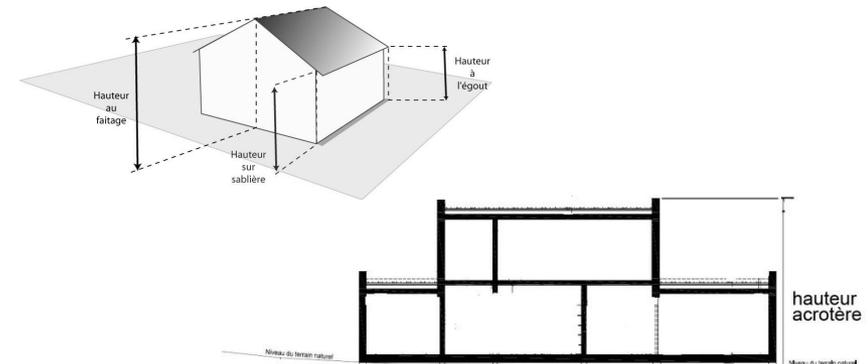
Pour les autres constructions, la hauteur maximale ne pourra excéder rez-de-chaussée + 1 étage + combles.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (transformateurs, pylônes, etc.).

L'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de bâti riverain d'une hauteur supérieure à la règle générale afin d'assurer une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4- Emprise au sol
Non règlementé.

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1-Règles générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Concernant les éléments de patrimoine identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, se référer aux dispositions générales du présent règlement.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes ...) sont proscrites.

2- Adaptation au sol et volume

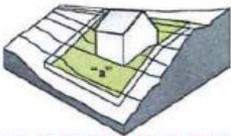
Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain et permettre une intégration paysagère des constructions dans leur site.

Les remblais rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités au maximum. L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée règlementaire

Recommandations relatives à l'implantation des constructions sur les terrains en pente

Adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain

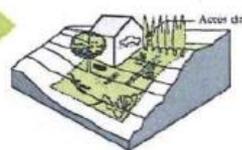


Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies très importantes.

OUI Les schémas 2,3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

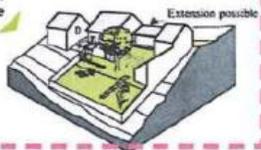
Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



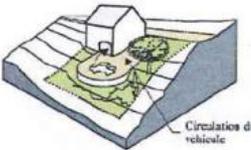
Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex.3)



...ou en linéaire (ex.4) participant à la façade urbaine



NON Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex.5 et 6)



2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
3- le sens du faitage par rapport à la pente.



Schéma d'organisation par rapport à la pente

Source : CAUE du Tarn

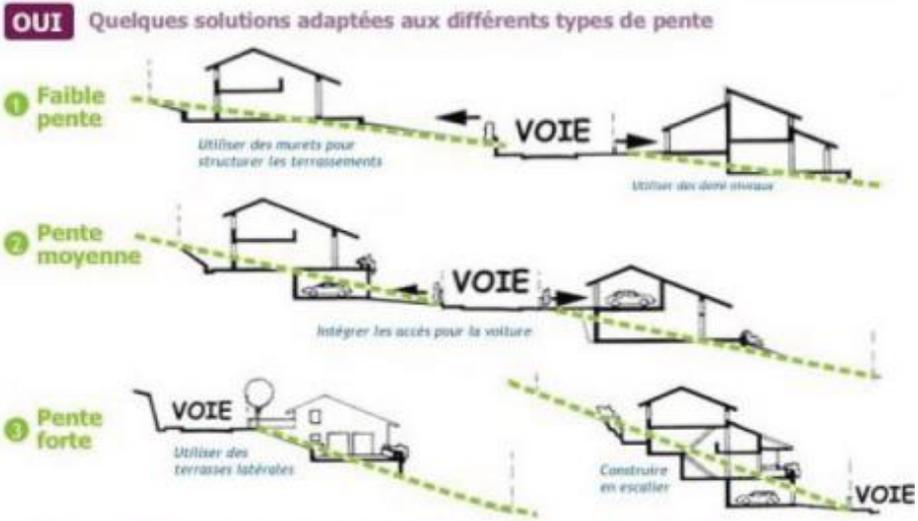
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Recommandations relatives à l'implantation des constructions sur les terrains en pente

- Sur les volumes et l'implantation des futures constructions :
- les nouvelles constructions devront être adaptées à la pente pour minimiser l'impact visuel dans le paysage
 - l'orientation des bâtiments devra suivre les courbes de niveaux, et les voies créées (von lointaine - silhouette du hameau)
 - les volumes des constructions existantes sont simples, ils sont à privilégier
 - les garages seront positionnés proches de l'accès «routier» (altitude et côté)

La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet.



- Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :
- 1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
 - 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
 - 3- le sens du faîtage par rapport à la pente.

3- Façades, toitures et clôtures

Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Les façades seront planes, sans saillies ni retraits autres que ceux éventuellement imposés par la configuration du terrain.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade.

Proportions des ouvertures :

Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité.

Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien.

Matériaux et couleurs :

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé au règlement.

Les façades en brique ou pierre pourront être conservées ou restaurées dans la mesure où leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits ou de bardage.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3- Façades, toitures et clôtures

Façades (suite)

Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,...) et qu'ils mettent en valeur la construction.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Les teintes des menuiseries devront s'accorder avec les teintes d'enduit suivant le nuancier annexé au règlement.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public (sauf contrainte technique majeure).

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou de toutes références à une architecture extérieure à la région).

Les dispositifs de stockage d'eau pluviale seront intégrés au bâti ou enterrés.

Toitures

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.

Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières en harmonie avec l'environnement de la construction.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti.

Les souches des cheminées seront enduites ou de type briques foraines.

En cas de toiture mono-pente, la pente de la toiture respectera le sens de la pente naturelle du terrain

Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

- un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

- ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

- par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

- en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4- Performance énergétique et environnementale des constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant. Une surélévation sera possible en cas d'isolation de toiture par l'extérieur.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

L'isolation par l'extérieur est recommandée dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité.

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales.

Les aires de stationnement seront plantées d'essences locales.

Les remblais seront limités au maximum et végétalisés.

Les résineux sont interdits en plantation d'alignement continu ou en boqueteaux. Ils sont acceptés comme arbre isolé de décoration.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle.

6. Stationnement

Les stationnements existants à l'intérieur des propriétés devront être maintenus ou restitués. En cas de changement de destination à des fins commerciales ou artisanales, la restitution n'est pas obligatoire.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles devra être assuré en dehors des voies de circulation et des trottoirs.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

7. Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Hors agglomération, tout nouvel accès non aménagé est interdit sur les voies de catégorie 1 (RD999) et sur les voies de catégorie 2 (RD74, RD77, RD81, RD86) de plus de 6 mètres de large.

Le regroupement des accès sera favorisé pour les autres voies. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

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

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Les voies créées doivent autant que possible favoriser la mise en place de liaisons interquartiers et le maillage des réseaux : voirie, liaisons « douces (piétons, cycles), adduction d'eau potable, réseau incendie, et le cas échéant assainissement.

Les trottoirs devront être traités et revêtus.

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

8. Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2. Assainissement

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans les secteurs qui seront desservis à terme en assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES RÈGLES APPLICABLES DANS LA ZONE U3

Extensions urbaines diffuses

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Toute construction qui n'est pas interdite ou limitée avec les conditions particulières décrites ci-dessous est autorisée sans condition.

Interdictions

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions liées à l'industrie qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravanning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les constructions nouvelles liées à l'exploitation forestière et agricole
- Les éoliennes et antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres, hormis celles mentionnées dans les limitations
- Les panneaux photovoltaïques au sol
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

Limitations

Sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous, les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions liées aux commerces et activités de service, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- L'extension des bâtiments agricoles et forestiers existants avant l'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils ne génèrent pas ou n'accroissent pas les périmètres de réciprocité du Règlement Sanitaire Départemental et n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres ne sont autorisées que sur les bâtiments et le foncier public.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité
- Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et délimitées au règlement graphique (plan de zonage réglementaire) ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés dans un rapport de compatibilité.
- Concernant les éléments repérés au titre des articles L151-19 (motifs patrimoniaux et paysagers) et L151-23 (motifs écologiques) du Code de l'Urbanisme, se référer aux dispositions générales du présent règlement.
- Concernant la prise en compte des servitudes (risques, captages d'eau potable, ..), se référer aux dispositions générales du présent règlement.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sur Alban et Villefranche-d'Albigeois, en cas d'opération d'aménagement de plus de 10 logements ou 10 lots, au moins 15% des logements ou des lots réalisés seront affectés à la production de logements à vocation sociale.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux voies et emprises publiques, la façade des constructions nouvelles sera implantée :

- soit à l'alignement
- soit avec un recul compris entre 5 et 20 mètres.

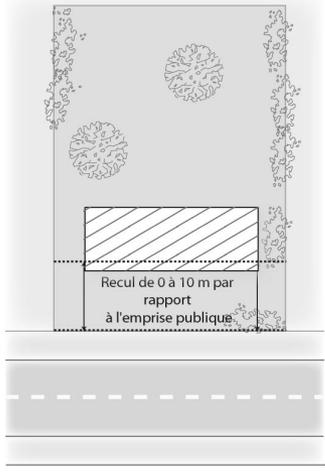
Toutefois, lorsque la construction projetée s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie ou jouxte une autre construction en bon état mais implantée avec un retrait différent de la règle générale, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue ne sont pas rompues.

Les constructions présenteront au moins une façade dans le même alignement que les constructions voisines, et de préférence parallèle à la voie publique afin de participer à la cohérence d'un front bâti.

Des décrochements ponctuels peuvent être autorisés.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

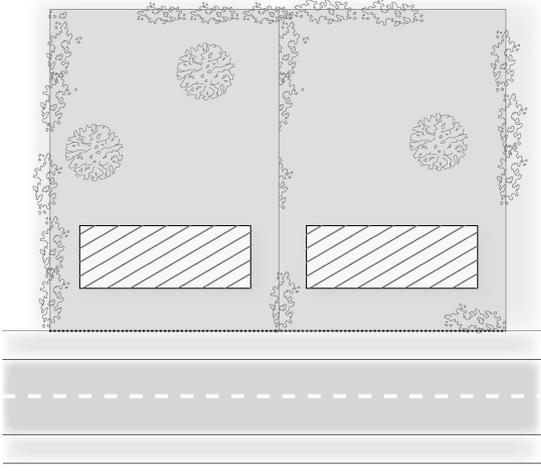
Dans une bande comprise entre 3 et 20 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques



Tout ou partie d'au moins une façade de la construction principale donnant sur la voie publique doit s'implanter avec un retrait compris entre 5 et 20 mètres par rapport à l'alignement, c'est-à-dire la limite entre le domaine privé et public.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Même recul que les constructions existantes



Il est possible d'implanter la construction principale avec le même recul lorsque la construction projetée est mitoyenne d'une autre construction implantée en retrait de l'alignement, dans la mesure où la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

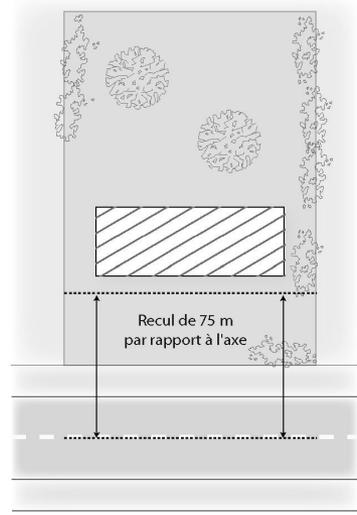
Hors agglomération, les constructions devront s'implanter à une distance :

- d'au moins 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 999, classée à grande circulation, hormis sur les secteurs ayant fait l'objet d'une étude au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme sur lesquels un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 999 est imposé.
- d'au moins 15 m de l'axe ou à 20 m de l'axe en présence d'arbres d'alignement, pour les routes classées en catégorie 2 ou 3 (RD 53, RD 57, RD59, RD 74, RD77, RD 79, RD 81, RD 86, RD 94, RD95, RD 121, RD127, RD 138, RD 163, RD 164, RD167).

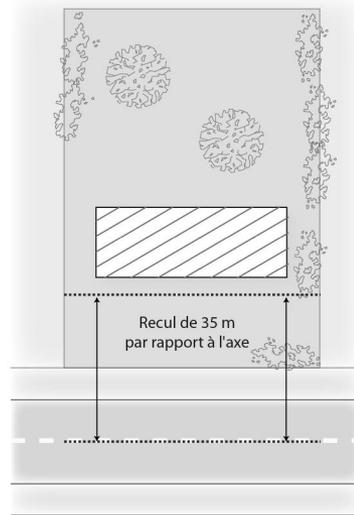
L'axe de la route correspond à l'axe central de la chaussée circulée.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

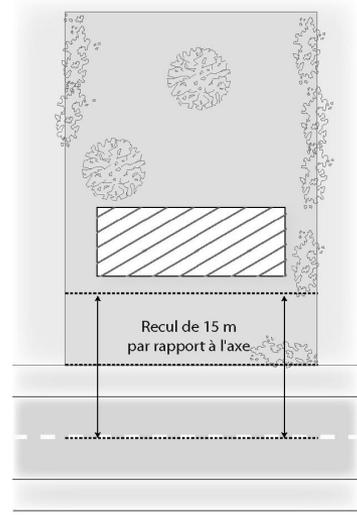
Cas 1 : implantation à au moins 75 m de l'axe de RD999



Cas 2 : implantation à au moins 35 m de l'axe de RD999



Cas 3 : implantation à au moins 15 m de l'axe des autres routes départementales



L'intégralité de la construction ou du bâtiment a vocation à être localisée au-delà des retraits minimum imposés selon les typologies de voies situées plus haut.

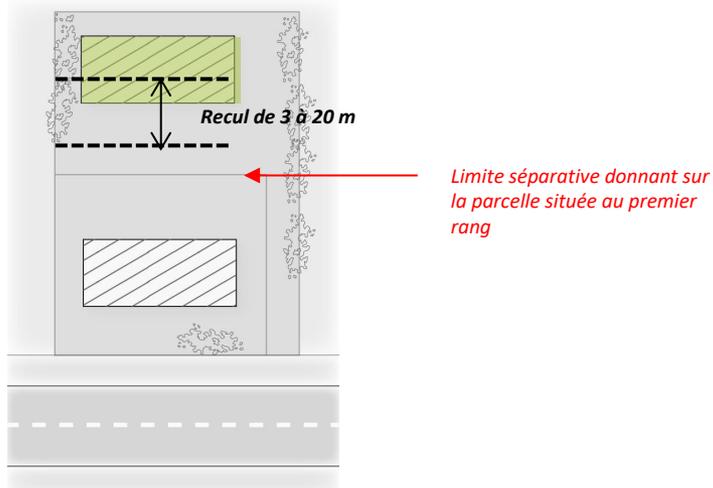
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau. Dans ce cas, la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 3 à 20 mètres par rapport à la limite séparative donnant sur la parcelle située au premier rang.
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Exemple de construction en second rang implantée sur une parcelle en drapeau



Règles particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants:

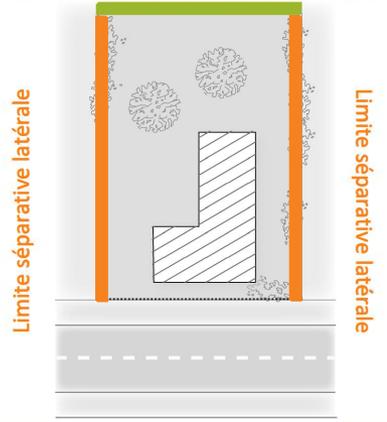
- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade,
- Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- Pour permettre une isolation par l'extérieur, dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité.
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2- Implantation des constructions bâtiments par rapport aux limites séparatives

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Limite séparative de fond de parcelle



Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.

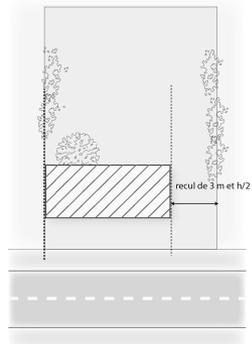
Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale.

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faitage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres. Par rapport à l'une des deux limites latérales, le retrait ne pourra être supérieure à 10 mètres.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Cas n°2

Implantation sur une limite séparative latérale



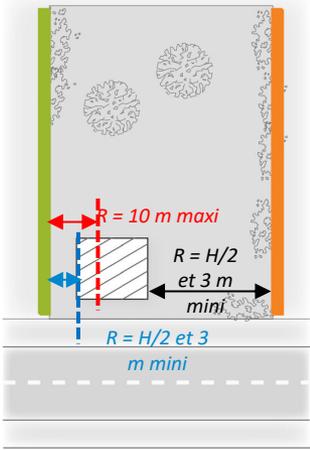
Dans ce cas de figure, la construction est implantée sur au moins une limite séparative latérale.

Le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ($R = H/2$ et $R > 3m$ mini).

La hauteur de la construction ici prise en compte est le faitage en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Cas n°3

Implantation en retrait des limites séparatives latérales avec distance minimale et maximale



Dans ce cas de figure, les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales.

La distance comprise entre la construction et l'une des limites séparatives latérales (en vert sur le schéma ci-contre) sera alors au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, ni sans pouvoir être supérieure à 10 mètres ($R = H/2$ et $R > 3m$ mini et $10m$ maxi) selon les cas.

Le retrait entre la construction et la limite séparative opposée (en orange sur le schéma ci-contre) sera dans tous les cas au moins égal à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3X mètres.

La hauteur de la construction ici prise en compte est le faitage en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

L'esprit de la règle vise à éviter que sur des parcelles de grandes superficies la construction soit implantée en milieu de parcelle de manière à permettre à plus ou moins long terme une ou plusieurs constructions nouvelles sur la parcelle.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règles particulières

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, à condition que leur hauteur à l'égout ou à l'écrotère ne dépasse pas 3,5 mètres.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme;
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en angle, parcelles en cœur d'îlot, limites séparatives non perpendiculaires, terrains à fort dénivelé, etc...);
- Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier (partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc) avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter);
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants;
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3- Hauteurs des constructions et bâtiments

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment ou à l'acrotère pour les toits terrasses.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions riveraines.

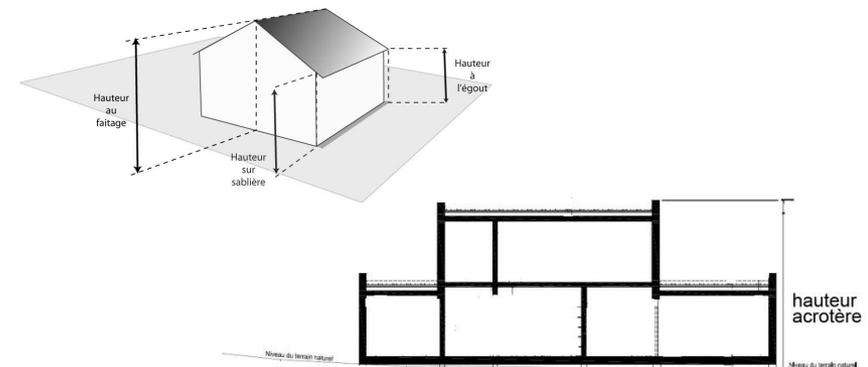
Pour les autres constructions, la hauteur maximale ne pourra excéder rez-de-chaussée + 1 étage + combles.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (transformateurs, pylônes, etc.).

L'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de bâti riverain d'une hauteur supérieure à la règle générale afin d'assurer une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée règlementaire



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4- Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de l'unité foncière.

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1-Règles générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Concernant les éléments de patrimoine identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, se référer aux dispositions générales du présent règlement.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes ...) sont prosrites.

2- Adaptation au sol et volume

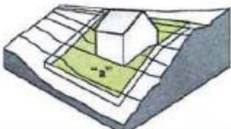
Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain et permettre une intégration paysagère des constructions dans leur site.

Les remblais rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités au maximum. L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée règlementaire

Recommandations relatives à l'implantation des constructions sur les terrains en pente

Adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain

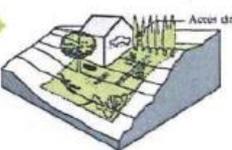


Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

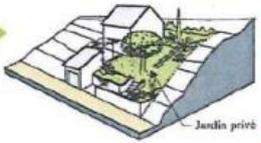
Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies très importantes.

OUI Les schémas 2,3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



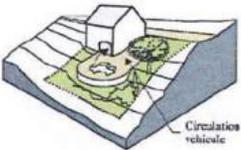
Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex.3)



...ou en linéaire (ex.4) participant à la façade urbaine



NON Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex.5 et 6)



2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
3- le sens du faitage par rapport à la pente.



Schéma d'organisation par rapport à la pente

Source : CAUE du Tarn

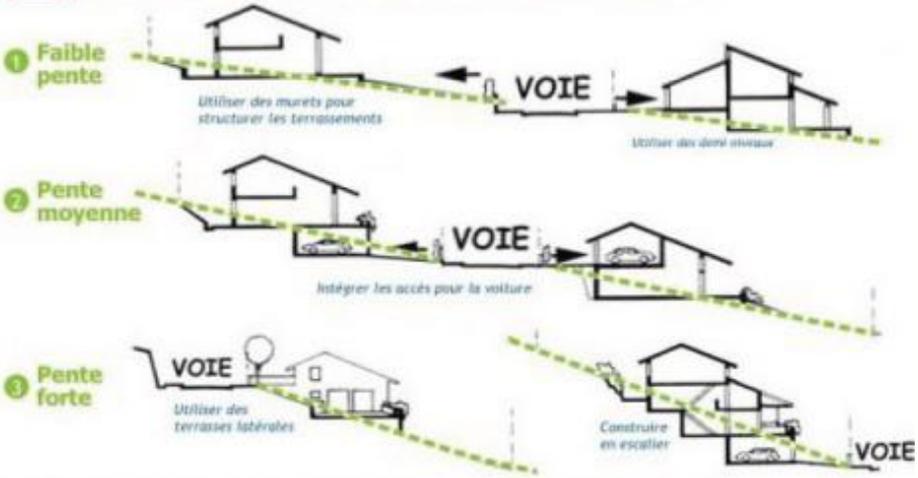
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Recommandations relatives à l'implantation des constructions sur les terrains en pente

- Sur les volumes et l'implantation des futures constructions :
- les nouvelles constructions devront être adaptées à la pente pour minimiser l'impact visuel dans le paysage
 - l'orientation des bâtiments devra suivre les courbes de niveaux, et les voies créées (von lointaine - silhouette du hameau)
 - les volumes des constructions existantes sont simples, ils sont à privilégier
 - les garages seront positionnés proches de l'accès «routier» (altitude et côté)

La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet.

OUI Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



- Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :
- 1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
 - 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
 - 3- le sens du faitage par rapport à la pente.

3- Façades, toitures et clôtures

Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Les façades seront planes, sans saillies ni retraits autres que ceux éventuellement imposés par la configuration du terrain.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade.

Proportions des ouvertures :

Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité.

Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien.

Matériaux et couleurs :

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé au règlement.

Les façades en brique ou pierre pourront être conservées ou restaurées dans la mesure où leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits ou de bardage

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3- Façades, toitures et clôtures

Façades (suite)

Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,...) et qu'ils mettent en valeur la construction.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Les teintes des menuiseries devront s'accorder avec les teintes d'enduits suivant le nuancier annexé au règlement.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public (sauf contrainte technique majeure).

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou de toutes références à une architecture extérieure à la région).

Les dispositifs de stockage d'eau pluviale seront intégrés au bâti ou enterrés.

Toitures

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.

Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières en harmonie avec l'environnement de la construction.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti.

Les souches des cheminées seront enduites ou de type briques foraines.

Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :
 - ↳ un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.
 - ↳ ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :
 - ↳ par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.
 - ↳ en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écran végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4- Performance énergétique et environnementale des constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant. Une surélévation sera possible en cas d'isolation de toiture par l'extérieur.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

L'isolation par l'extérieur est recommandée dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité.

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales.

Les aires de stationnement seront plantées d'essences locales.

Les remblais seront limités au maximum et végétalisés.

Les résineux sont interdits en plantation d'alignement continu ou en boqueteaux. Ils sont acceptés comme arbre isolé de décoration.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle.

6. Stationnement

Les stationnements existants à l'intérieur des propriétés devront être maintenus ou restitués. En cas de changement de destination à des fins commerciales ou artisanales, la restitution n'est pas obligatoire.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles devra être assuré en dehors des voies de circulation et des trottoirs.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

7. Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Hors agglomération, tout nouvel accès non aménagé est interdit sur les voies de catégorie 1 (RD999) et sur les voies de catégorie 2 (RD74, RD77, RD81, RD86) de plus de 6 mètres de large.

Le regroupement des accès sera favorisé pour les autres voies. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

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

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Les voies créées doivent autant que possible favoriser la mise en place de liaisons interquartiers et le maillage des réseaux : voirie, liaisons « douces (piétons, cycles), adduction d'eau potable, réseau incendie, et le cas échéant assainissement.

Les trottoirs devront être traités et revêtus.

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

8. Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2. Assainissement

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans les secteurs qui seront desservis à terme en assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES RÈGLES APPLICABLES DANS LA ZONE UX

Secteurs à vocation économique

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Toute construction qui n'est pas interdite ou limitée avec les conditions particulières décrites ci-dessous est autorisée sans condition.

Interdictions
Sont <u>interdites</u> les destinations et sous destinations suivantes :
<ul style="list-style-type: none">• Les terrains de camping et de caravaning• Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée, et les habitations légères de loisirs• Les constructions à usage de logement non mentionnées dans les limitations• L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière• Les constructions liées à l'exploitation agricole

Limitations
Sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous, les destinations et sous-destinations suivantes :
<ul style="list-style-type: none">▪ Les constructions à usage de logement sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 30 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.▪ Les installations à usage d'activités industrielles sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens▪ Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité▪ Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et délimitées au règlement graphique (plan de zonage règlementaire) ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés dans un rapport de compatibilité.▪ Concernant les éléments repérés au titre des articles L151-19 (motifs patrimoniaux et paysagers) et L151-23 (motifs écologiques) du Code de l'Urbanisme, se référer aux dispositions générales du présent règlement.▪ Concernant la prise en compte des servitudes (risques, captages d'eau potable, ..), se référer aux dispositions générales du présent règlement.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1- Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades des constructions nouvelles devra être implantée avec un recul minimum de :

- 75 mètres de l'axe de la RD999, classée route à grande circulation, hormis sur les secteurs ayant fait l'objet d'une étude au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme sur lesquels un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 999 est imposé.
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales (retrait porté à 20 mètres de l'axe en présence d'arbres d'alignement) : RD 53, RD 57, RD59, RD 74, RD77, RD 79, RD 81, RD 86, RD 94, RD95, RD 121, RD127, RD 138, RD 163, RD 164, RD167.
- 5 mètres par rapport à l'emprise pour les autres voies.
- Toutefois, à l'intérieur des parties agglomérées, dans le cas où deux constructions riveraines sont implantées à l'alignement de l'emprise publique ou dans un faible retrait, la construction ou l'extension peut s'implanter en alignement des constructions riveraines (même retrait).

L'axe de la route correspond à l'axe central de la chaussée circulée.

Des décrochements ponctuels peuvent être réalisés.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

2- Implantation des constructions bâtiments par rapport aux limites séparatives

Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur au faitage du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, les constructions à usage d'activités peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition de respecter les règles de sécurité et si deux constructions sur deux unités foncières contigües forment un ensemble architectural unique.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Limite séparative de fond de parcelle

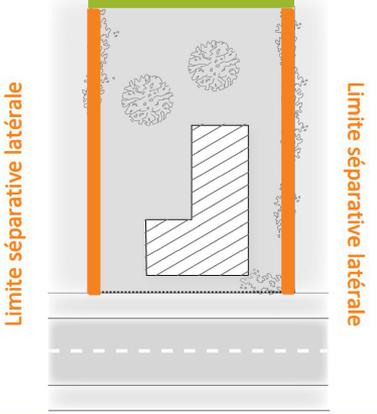
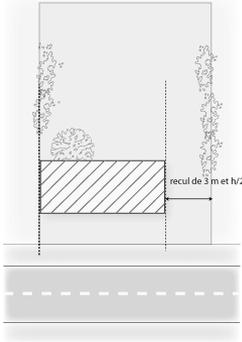


Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Implantation sur une limite séparative latérale



Dans ce cas de figure, la construction est implantée sur au moins une limite séparative latérale.

Le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 mètres ($R = H/2$ et $R > 5m$ mini).

La hauteur de la construction ici prise en compte est le faitage en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règles particulières

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

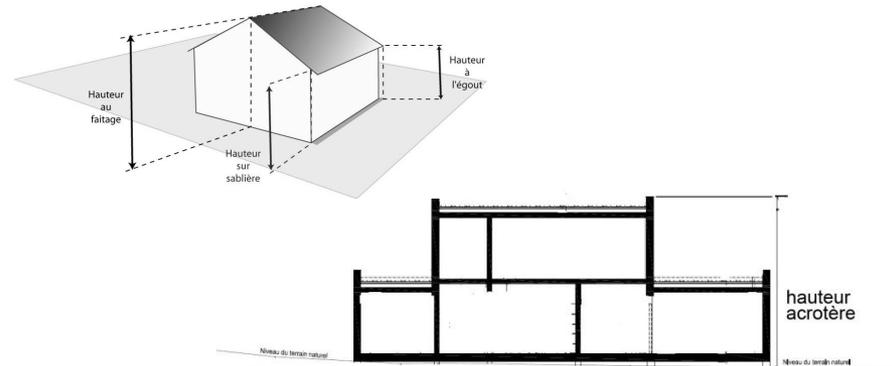
- Pour la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et services publics;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme;
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en angle, parcelles en cœur d'îlot, limites séparatives non perpendiculaires, terrains à fort dénivelé, etc...);
- Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier (partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc) avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter);
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants;
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3- Hauteurs des constructions et bâtiments

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à la sablière ou à l'acrotère depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur n'est pas limitée pour les ouvrages publics et les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



4- Emprise au sol

Non réglementé.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1-Règles générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel et urbain dans lesquels elles sont situées.

Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Concernant les éléments de patrimoine identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, se référer aux dispositions générales du présent règlement.

2- Adaptation au sol et volume

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain et permettre une intégration paysagère des constructions dans leur site.

Les remblais rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités au maximum. L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

3- Performance énergétique et environnementale des constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

L'isolation par l'extérieur est autorisée dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité. L'isolation par l'extérieur est interdite sur les maçonneries anciennes telles que briques pleines, ou sur les édifices de qualité architecturale.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4- Façades, toitures et clôtures

Façades

Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois.

Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier économique de qualité.

Les façades latérales et arrières doivent être traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Au moins une des 4 façades comportera du bois (Douglas ou bois de pays).

Il n'y aura pas de panneaux de bardage continus et uniformes de plus de 60 m².

Les bâtiments à usage de bureaux ou de logements de fonction devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités.

Pour contribuer à la qualité des entrées d'agglomération, les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur la voie publique devront présenter une qualité architecturale et un traitement de leurs abords. Pour cela il est demandé :

- De varier le traitement des façades (variation harmonieuse de couleurs de façades (2 tons maximum), couleurs soutenues de type mat en évitant le blanc ou les couleurs trop claires, variation de la volumétrie et décrochement encouragé avec ouverture sur façade
- De rechercher une unité d'ensemble dans le traitement de la zone d'activités, de ses abords, cheminements, clôtures, ...
- Le stockage des matériaux (hors exposition) sera prévu de préférence à l'arrière des bâtiments.

Toitures

Les toitures en pente et ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble.

Les couleurs de toitures seront uniformes, grises de préférence, sauf pour les extensions de bâtiments, où la couleur d'origine sera conservée.

Clôtures

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage.

60 % au moins du pourtour de la parcelle, recevra une haie avec des essences locales (buis, noisetiers, lilas, frênes, chênes, houx ...).

Les clôtures métalliques seront vert foncé.

Les murs de clôture seront habillés de pierre ou enduits à la chaux blanche avec sable ocre.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales.

Les aires de stationnement seront plantées d'essences locales.

Les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur voie, devront être accompagnés d'une haie ou d'un alignement d'arbres en bordure de la voie publique lorsque celle-ci constitue l'entrée de l'agglomération. Ces plantations ne devront pas gêner la visibilité des accès.

Les talus doivent être végétalisés et une risberme plantée est obligatoire au-delà de 3 m de hauteur de talus.

Si des affouillements/exhaussements sont nécessaires, ces derniers devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager. Les enrochements visibles seront limités au maximum et végétalisés.

Les résineux sont interdits en plantation d'alignement continu ou en boqueteaux. Ils sont acceptés comme arbre isolé de décoration.

Les aires éventuelles de dépôt, stockage, résidus et déchets seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle.

6. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement des constructions.

Le stationnement sera réalisé au sein de l'unité foncière accueillant les constructions et bâtiments.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

7. Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Hors agglomération, tout nouvel accès non aménagé est interdit sur les voies de catégorie 1 (RD999) et sur les voies de catégorie 2 de plus de 6 mètres de large (RD74, RD77, RD81, RD86).

Le regroupement des accès sera favorisé pour les autres voies. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

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

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Les trottoirs devront être traités et revêtus.

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

8. Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2. Assainissement

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans les secteurs qui seront desservis à terme en assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

4. Ordures ménagères

Des locaux spécifiques doivent permettre un stockage des ordures ménagères à proximité de l'entrée du lot.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement paysager et les containers ne devront pas être visibles à partir de la voie interne de la zone.

Les déchets autres que les ordures ménagères ne seront pas collectés et devront être mis en décharge par l'acquéreur du lot.

Les incinérations sur site sont interdites.

LES RÈGLES APPLICABLES DANS LA ZONE UL

Secteurs à vocations de sports et de loisirs

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Toute construction qui n'est pas interdite ou limitée avec les conditions particulières décrites ci-dessous est autorisée sans condition.

Interdictions

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à usage de commerce et activités de services
- Les constructions liées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les constructions nouvelles à usage de logement (hors celles mentionnées dans les limitations),
- Les constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerces,
- Les constructions destinées au stationnement collectif de caravanes
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, caravanes, matériaux, ...)
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,

Limitations

Sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous, les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux équipements sportifs
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations nécessaires aux services publics (gardien). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 20m² de surface de plancher et doit être réalisé en même temps que le(s) équipement(s). Ces constructions sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière.
 - Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité
 - Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et délimitées au règlement graphique (plan de zonage règlementaire) ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés dans un rapport de compatibilité.
 - Concernant les éléments repérés au titre des articles L151-19 (motifs patrimoniaux et paysagers) et L151-23 (motifs écologiques) du Code de l'Urbanisme, se référer aux dispositions générales du présent règlement.
 - Concernant la prise en compte des servitudes (risques, captages d'au potable, ..), se référer aux dispositions générales du présent règlement.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1- Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades des constructions nouvelles devra être implantée avec un recul minimum de :

- 75 mètres de l'axe de la RD999, classée route à grande circulation
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales (retrait porté à 20 mètres de l'axe en présence d'arbres d'alignement) : RD 53, RD 57, RD59, RD 74, RD77, RD 79, RD 81, RD 86, RD 94, RD95, RD 121, RD127, RD 138, RD 163, RD 164, RD167.
- 5 mètres par rapport à l'emprise pour les autres voies.
- Toutefois, à l'intérieur des parties agglomérées, dans le cas où deux constructions riveraines sont implantées à l'alignement de l'emprise publique ou dans un faible retrait, la construction ou l'extension peut s'implanter en alignement des constructions riveraines (même retrait).

Des décrochements ponctuels peuvent être réalisés.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

2- Implantation des constructions bâtiments par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

3- Hauteurs des constructions et bâtiments

Non règlementé.

4- Emprise au sol

Non règlementé.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règles particulières

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

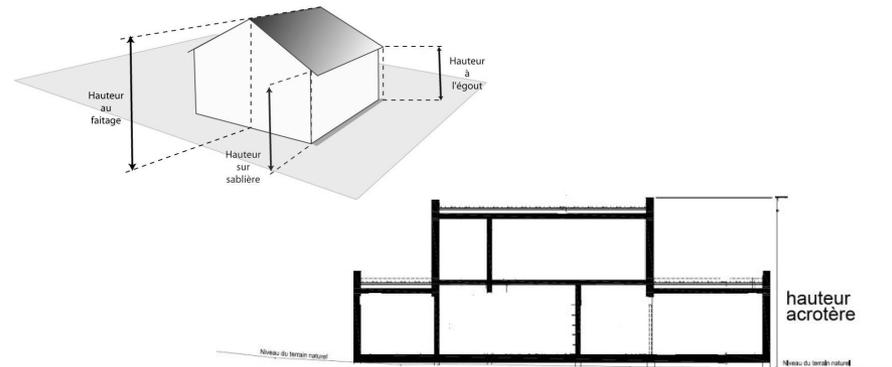
- Pour la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme;
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en angle, parcelles en cœur d'îlot, limites séparatives non perpendiculaires, terrains à fort dénivelé, etc...);
- Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier (partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc) avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter);
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants;
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3- Hauteurs des constructions et bâtiments

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à la sablière ou à l'acrotère depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur n'est pas limitée pour les ouvrages publics et les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



4- Emprise au sol

Non réglementé.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1-Règles générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.

Concernant les éléments de patrimoine identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, se référer aux dispositions générales du présent règlement.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

2- Performance énergétique et environnementale des constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

L'isolation par l'extérieur est autorisée dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité. L'isolation par l'extérieur est interdite sur les maçonneries anciennes telles que briques pleines, ou sur les édifices de qualité architecturale.

5.Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales.

Les aires de stationnement seront plantées d'essences locales.

Seules les haies mono-spécifiques de houx ou de buis sont tolérées, en continuité de la tradition locale. Les autres haies comporteront plusieurs essences locales.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

6.Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

7. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

8. Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2. Assainissement

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans les secteurs qui seront desservis à terme en assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES RÈGLES APPLICABLES DANS LA ZONE UT

Secteurs à vocation touristique

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Toute construction qui n'est pas interdite ou limitée avec les conditions particulières décrites ci-dessous est autorisée sans condition.

Interdictions

Sont interdites toutes les destinations et sous destinations non mentionnées dans les limitations.

Limitations

Sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous, les destinations et sous-destinations suivantes :

- L'hébergement hôtelier et touristique
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs, les aires de jeux et de sports destinées à l'accueil des résidents.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les commerces et activités de service directement liées à l'hébergement hôtelier et touristique
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité
 - Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et délimitées au règlement graphique (plan de zonage réglementaire) ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés dans un rapport de compatibilité.
 - Concernant les éléments repérés au titre des articles L151-19 (motifs patrimoniaux et paysagers) et L151-23 (motifs écologiques) du Code de l'Urbanisme, se référer aux dispositions générales du présent règlement.
 - Concernant la prise en compte des servitudes (risques, captages d'eau potable, ..), se référer aux dispositions générales du présent règlement.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1- Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades des constructions nouvelles devra être implantée avec un recul minimum de :

- 75 mètres de l'axe de la RD999, classée route à grande circulation, hormis sur les secteurs ayant fait l'objet d'une étude au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme sur lesquels un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 999 est imposé.
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales (retrait porté à 20 mètres de l'axe en présence d'arbres d'alignement) : RD 53, RD 57, RD59, RD 74, RD77, RD 79, RD 81, RD 86, RD 94, RD95, RD 121, RD127, RD 138, RD 163, RD 164, RD167.
- 5 mètres par rapport à l'emprise pour les autres voies.
- Toutefois, à l'intérieur des parties agglomérées, dans le cas où deux constructions riveraines sont implantées à l'alignement de l'emprise publique ou dans un faible retrait, la construction ou l'extension peut s'implanter en alignement des constructions riveraines (même retrait).

L'axe de la route correspond à l'axe central de la chaussée circulée.

Des décrochements ponctuels peuvent être réalisés.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

2- Implantation des constructions bâtiments par rapport aux limites séparatives

Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur au faitage du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les constructions à usage d'activités peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition de respecter les règles de sécurité et si deux constructions sur deux unités foncières contiguës forment un ensemble architectural unique.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Limite séparative de fond de parcelle

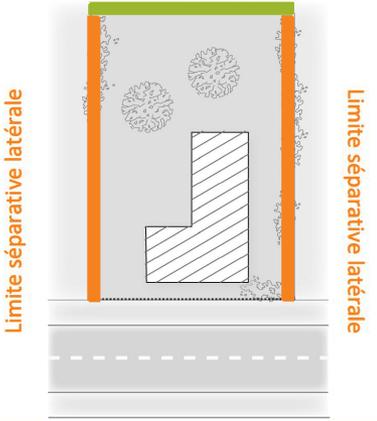
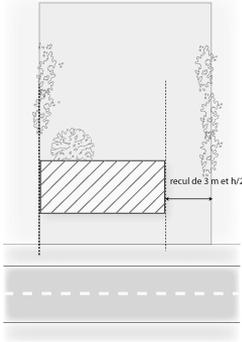


Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Implantation sur une limite séparative latérale



Dans ce cas de figure, la construction est implantée sur au moins une limite séparative latérale.

Le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à X mètres ($R = H/2$ et $R > X_{m\text{ini}}$).

La hauteur de la construction ici prise en compte est le faitage en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règles particulières

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et services publics;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme;
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en angle, parcelles en cœur d'îlot, limites séparatives non perpendiculaires, terrains à fort dénivelé, etc...);
- Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier (partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc) avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter);
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants;
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3- Hauteurs des constructions et bâtiments

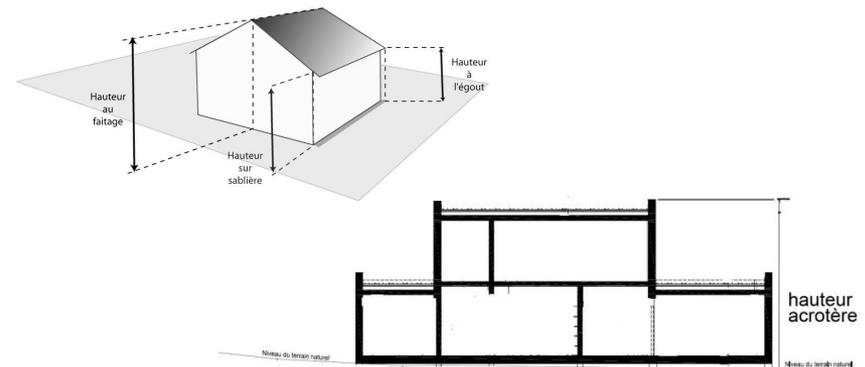
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à la sablière du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (transformateurs, pylônes,...)

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



4- Emprise au sol

Non règlementé.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1-Règles générales

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les annexes (garages, abris de jardins, boxes, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Après travaux de construction, le profil général du sol sera conservé.

Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

Concernant les éléments de patrimoine identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, se référer aux dispositions générales du présent règlement.

2- Performance énergétique et environnementale des constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

L'isolation par l'extérieur est autorisée dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité. L'isolation par l'extérieur est interdite sur les maçonneries anciennes telles que briques pleines, ou sur les édifices de qualité architecturale.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces non imperméabilisés

Non règlementé

2- Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants. Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Est privilégiée la plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération. Les plantations pourront également être regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Si des affouillements/exhaussements sont nécessaires, ces derniers devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager. Les enrochements visibles seront limités au maximum et végétalisés.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle.

Seules les haies mono-spécifiques de houx ou de buis sont tolérées, en continuité de la tradition locale.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

6. Stationnement

Les stationnements existants à l'intérieur des propriétés devront être maintenus ou restitués.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

7. Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Hors agglomération, tout nouvel accès non aménagé est interdit sur les voies de catégorie 1 (RD999) et sur les voies de catégorie 2 (RD74, RD77, RD81, RD86) de plus de 6 mètres de large.

Le regroupement des accès sera favorisé pour les autres voies. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

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

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Les voies créées doivent autant que possible favoriser la mise en place de liaisons interquartiers et le maillage des réseaux : voirie, liaisons « douces (piétons, cycles), adduction d'eau potable, réseau incendie, et le cas échéant assainissement.

Les trottoirs devront être traités et revêtus.

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

8. Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2. Assainissement

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans les secteurs qui seront desservis à terme en assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AU : Extensions à des fins d'habitat

AUX : Extensions à des fins économiques

AU0 : Extensions futures à vocation d'habitat nécessitant une procédure d'évolution du PLUi

LES RÈGLES APPLICABLES DANS LA ZONE AU

Extensions à des fins d'habitat

Les zones AU sont uniquement réglementées par les Orientations d'Aménagement et Programmation (pièce 5 du PLUi)

LES RÈGLES APPLICABLES DANS LA ZONE AUX

Extensions à des fins économiques

Les zones AUX sont uniquement règlementées par les Orientations d'Aménagement et Programmation (pièce 5 du PLUi)

LES RÈGLES APPLICABLES DANS LA ZONE AU0

Extensions futures à vocation d'habitat nécessitant une procédure d'évolution du PLUi

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Toute construction nouvelle, quel qu'en soit l'usage, est interdite à l'exception des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Volumétrie et implantation des constructions

Non règlementé.

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non règlementé

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non règlementé

6. Stationnement

Non règlementé

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

7. Desserte par les voies publiques ou privées

Non règlementé.

8. Desserte par les réseaux

Non règlementé.

LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A : Zones à vocation agricoles

AH : Secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles où quelques nouvelles constructions sont autorisées

AP : Secteurs agricoles d'intérêt paysager

AX : Secteurs destinés aux activités artisanales isolées à l'intérieur des grands espaces agricoles

AM : Secteur agricole à constructibilité limitée

AT : Secteurs touristiques

AL : Secteurs de loisirs

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdictions

Tout usage, affectation des sols, construction et activité, autre que ceux autorisés sous conditions dans les limitations décrites ci-dessous, est interdit.

Limitations

Sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Pour les constructions repérées sur le règlement graphique : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole), dans la limite de :
 - constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m² : 50 % de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU
 - constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : 30% de la superficie de plancher initiale existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface plancher totale de 250 m² (existant + extension),En tout état de cause, l'extension et la surélévation des constructions existante est autorisée à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes aux habitations existantes d'une emprise au sol maximale de 50 m² et les piscines d'une emprise au sol maximale de 100 m². Elles devront être implantées dans un rayon de 25 mètres maximum en tout point de la construction principale à usage d'habitation et leur implantation ne devra pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette distance d'implantation pourra être adaptée au regard de la topographie.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que la surface de plancher soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ou liés à la réalisation des constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone
- Dans les secteurs d'exploitation de carrières couverts par la trame définie au titre de l'article R.151-34.2°, l'exploitation de carrières et les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité carrière.
- Concernant les éléments repérés au titre des articles L151-19 et L151-23, se référer aux dispositions générales du présent règlement.
- Concernant la prise en compte des risques, se référer aux dispositions générales du présent règlement.

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Limitations	
Sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :	
DANS LA SEULE ZONE A	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante. ▪ les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la pêche maritime. Leur implantation devra être conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation des installations classées. ▪ Pour les exploitations nouvellement créées, il est exigé une implantation groupée des bâtiments constituant l'exploitation (sauf si cela est nécessité par le fonctionnement et les besoins de l'exploitation). ▪ les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
DANS LA SEULE ZONE AP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'extension des constructions et installations (hors habitation) existantes à la date d'approbation du PLU intercommunal nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la pêche maritime ▪ L'extension des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
DANS LA SEULE ZONE AM	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les installations et constructions nécessaires aux activités de maraichage, d'horticulutre, de vergers, de potagers, de jardinage, ...
DANS LA SEULE ZONE AH	<ul style="list-style-type: none"> ▪ les nouvelles constructions à usage d'habitation dans la limite de 250 m² de surface de plancher par unité foncière, y compris le changement de destination des bâtiments à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Limitations	
Sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :	
DANS LA SEULE ZONE AX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'extension ou la création de constructions liées à l'artisanat et commerce de détail, à condition que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants, et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte. ▪ une seule construction à usage d'habitation (logement de fonction) dans la limite de 250 m² de surface de plancher par unité foncière
DANS LA SEULE ZONE AT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions et installations liées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique ▪ Les constructions à usage de logement sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité. ▪ Les constructions et bâtiments à caractère d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau directement liés à la vocation touristique et de loisirs du secteur. ▪ les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la pêche maritime. Leur implantation devra être conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation des installations classées. ▪ les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
DANS LA SEULE ZONE AL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions et installations liées à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en lien avec la vocation de loisirs du secteur ▪ Les constructions à usage de logement sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité. ▪ les constructions et installations liées aux équipements sportifs et de loisirs ▪ les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la pêche maritime. Leur implantation devra être conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation des installations classées. ▪ les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1- Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades des constructions nouvelles devra être implantée avec un recul minimum de :

- 75 mètres de l'axe de la RD999, classée route à grande circulation
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales (retrait porté à 20 mètres de l'axe en présence d'arbres d'alignement) : RD 53, RD 57, RD59, RD 74, RD77, RD 79, RD 81, RD 86, RD 94, RD95, RD 121, RD127, RD 138, RD 163, RD 164, RD167.
- 10 m de l'axe des autres voies, avec possibilité de réduire cette distance jusqu'à 5 m minimum, en fonction de la configuration du site (dimension des terrains, nature du sol, topographie).

L'axe de la route correspond à l'axe central de la chaussée circulée.

Des décrochements ponctuels peuvent être réalisés.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Seules les antennes relais d'une hauteur supérieur à 12 mètres devront être implantées à une distance minimale de 100 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et des limites des zones urbaines et à urbaniser.

2- Implantation des constructions bâtiments par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3$ m minimum).

Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3$ m minimum).

Les bâtiments annexes doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ;
- Soit en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3$ m minimum).

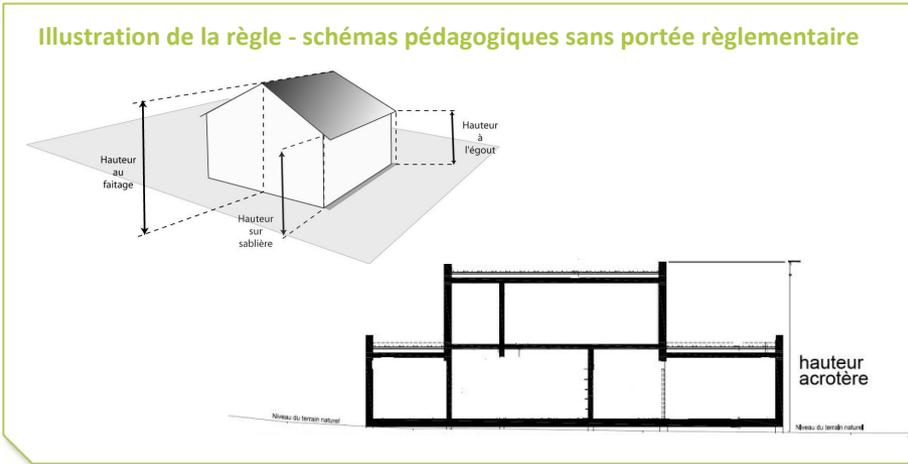
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3- Hauteurs des constructions et bâtiments

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et sous sablière (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) pour les bâtiments agricoles et à la sablière pour les constructions à usage d'habitation.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.



Règles de hauteur

ENSEMBLE DE LA ZONE A TOUTES ZONES CONFONDUES

- Les extensions aux habitations existantes sont autorisées dans le respect des hauteurs de la construction existante avant extension.
- En cas de surélévation d'une habitation existante, la hauteur maximale est limitée à 7 mètres sous sablière.
- La hauteur des annexes aux habitations ne peut dépasser 4 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

DANS LA SEULE ZONE A

- La hauteur maximale ne pourra excéder :
- 12 mètres sous sablière pour les constructions à usage agricole ou artisanale. En cas de toiture mono-pente, le sens de la pente devra respecter le profil du terrain et le faîtage est limité à 15 mètres
 - 7 mètres sous sablière pour les autres constructions.
 - Toutefois, pour les équipements publics et d'intérêt collectif ou certains éléments fonctionnels des installations agricoles, des dépassements de hauteur sont autorisés.

DANS LA SEULE ZONE AP

- la hauteur maximale des constructions et installations est de 7 mètres .

Règles de hauteur

DANS LA SEULE ZONE AM

- la hauteur maximale des constructions et installations est de 7 mètres .

DANS LA SEULE ZONE AH

- la hauteur maximale des constructions et installations est de 7 mètres .

DANS LA SEULE ZONE AX

- la hauteur maximale des constructions et installations est de 10 mètres .

DANS LA SEULE ZONE AT

- la hauteur maximale des constructions et installations est de 7 mètres .

DANS LA SEULE ZONE AL

- la hauteur maximale des constructions et installations est de 7 mètres .

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4- Emprise au sol

	Emprise au sol maximale
DANS LA SEULE ZONE A	Non règlementé
DANS LA SEULE ZONE AP	Non règlementé
DANS LA SEULE ZONE AM	Non règlementé
DANS LA SEULE ZONE AH	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de l'unité foncière.
DANS LA SEULE ZONE AX	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de l'unité foncière.
DANS LA SEULE ZONE AT	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de l'unité foncière.
DANS LA SEULE ZONE AL	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des annexes aux habitations existantes est limitée à 25 m² et celle des piscines à 100 m².

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1-Règles générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront de préférence adossées à des constructions existantes ou entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.

Les clôtures agricoles ne sont pas règlementées.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les remblais rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités au maximum. L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possibles intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3- Performance énergétique et environnementale des constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4-Façades, toitures, clôtures

CONSTRUCTIONS NON LIEES A L'EXPLOITATION AGRICOLE	
FACADES	<p>Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé au règlement.</p> <p>La teinte blanche est à proscrire.</p> <p>Les murs en pierres seront maintenus et mis en valeur.</p> <p>Les teintes vives (jaune ...) des façades ne sont pas autorisées sauf de façon ponctuelle dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.</p> <p>Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.</p> <p>L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée.</p>
TOITURES	<p>Les toitures veilleront à une bonne intégration. La pente des toitures devra être similaire à celle des constructions traditionnelles. En cas de toiture monopente, la pente de la toiture respectera la pente naturelle du terrain.</p> <p>Pourront être utilisés des panneaux photovoltaïques, la tuile ou l'onduline de couleur tuile ou ardoise selon les secteurs.</p> <p>L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).</p>
CLOTURES	<p>La clôture n'est pas obligatoire.</p> <p>Les clôtures seront constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage. Une assise maçonnée de 0,20 mètres de hauteur est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.</p>

CONSTRUCTIONS LIEES A L'EXPLOITATION AGRICOLE	
FACADES	<p>Pour les constructions à usage d'activité agricole, les toitures, les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements ne doivent pas compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.</p> <p>Le blanc et le noir sont interdits. La couleur verte est à éviter.</p> <p>Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.</p> <p>L'utilisation du bardage bois est autorisée.</p> <p>Les constructions en agglomérés de ciment seront enduites en harmonie avec le bâti environnant.</p> <p>Les bâtiments agricoles devront être fermés sur trois côtés ou éventuellement deux en justifiant que cette nécessité soit liée à des besoins agricoles.</p> <p>Des plantations d'accompagnement devront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.</p>
TOITURES	<p>Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.</p> <p>Pourront être utilisés des panneaux photovoltaïques, la tuile ou l'onduline de couleur tuile ou ardoise selon les secteurs.</p> <p>Les toitures fibro-ciment de teinte ocre rouge ou les bacs acier teintés en harmonie avec les façades sont autorisés pour les bâtiments agricoles.</p>
CLOTURES	<p>Non réglementé</p>

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces non imperméabilisés

Non règlementé

2- Espaces libres et plantations

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de haies vives, composées d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu et aux paysages environnants.

Des effets de masques autour des bâtiments agricoles pourront être réalisés soit avec plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales.

Si des affouillements/exhaussements sont nécessaires, ces derniers devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager. Les enrochements visibles seront limités au maximum.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres seront accompagnés d'une végétation permettant leur insertion paysagère.

3- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

4- Patrimoine identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

5- Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

6. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Les places aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

7. Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

- Pour être constructible, le terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ou par application des dispositions de l'article 682 du Code Civil. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
- Hors agglomération, les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire.

2- Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

8. Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2. Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES & FORESTIÈRES

N : Zones naturelles et forestières

NJ : Secteurs de jardins familiaux

NT : Secteurs touristiques

NL : Secteurs de loisirs

NER : Secteurs liés à la production d'énergie renouvelable

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdictions

Tout usage, affectation des sols, construction et activité, autre que ceux autorisés sous conditions dans les limitations décrites ci-dessous, est interdit.

Limitations

Sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Pour les constructions repérées sur le règlement graphique : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole), dans la limite de :
 - constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m² : 50 % de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU
 - constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : 30% de la superficie de plancher initiale existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface plancher totale de 250 m² (existant + extension),En tout état de cause, l'extension et la surélévation des constructions existante est autorisée à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes aux habitations existantes d'une emprise au sol maximale de 50 m² et les piscines d'une emprise au sol maximale de 100 m². Elles devront être implantées dans un rayon de 25 mètres maximum en tout point de la construction principale à usage d'habitation et leur implantation ne devra pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette distance d'implantation pourra être adaptée au regard de la topographie.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que la surface de plancher soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré
- Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ou liés à la réalisation des constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone
- Dans les secteurs d'exploitation de carrières couverts par la trame définie au titre de l'article R.151-34.2°, l'exploitation de carrières et les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité carrière.
- Concernant les éléments repérés au titre des articles L151-19 et L151-23, se référer aux dispositions générales du présent règlement.
- Concernant la prise en compte des risques, se référer aux dispositions générales du présent règlement.

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Limitations	
Sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :	
DANS LA SEULE ZONE N	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière • La réfection à l'identique des anciennes «cabanes forestières pastorales» sous réserve de ne pas mettre en œuvre de raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité et de ne maintenir que des accès sommaires. Une extension mesurée de la surface plancher initiale de 20 % est autorisée.
DANS LA SEULE ZONE NT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions et installations liées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique ▪ Les constructions à usage de logement sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité. ▪ Les constructions et bâtiments à caractère d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau directement liés à la vocation touristique et de loisirs du secteur.
DANS LA SEULE ZONE NL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions et installations liées à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en lien avec la vocation de loisirs du secteur ▪ Les constructions à usage de logement sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité. ▪ les constructions et installations liées aux équipements sportifs
DANS LA SEULE ZONE NER	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics en lien avec la production d'énergie renouvelable dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
DANS LA SEULE ZONE NJ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les annexes d'une emprise au sol maximale de 50 m² et les piscines d'une emprise au sol maximale de 100 m² (et leurs locaux techniques).

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1- Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades des constructions nouvelles devra être implantée avec un recul minimum de :

- 75 mètres de l'axe de la RD999, classée route à grande circulation
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales (retrait porté à 20 mètres de l'axe en présence d'arbres d'alignement) : RD 53, RD 57, RD59, RD 74, RD77, RD 79, RD 81, RD 86, RD 94, RD95, RD 121, RD127, RD 138, RD 163, RD 164, RD167.
- 10 m de l'axe des autres voies, avec possibilité de réduire cette distance jusqu'à 5 m minimum, en fonction de la configuration du site (dimension des terrains, nature du sol, topographie).

L'axe de la route correspond à l'axe central de la chaussée circulée.

Des décrochements ponctuels peuvent être réalisés.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Seules les antennes relais d'une hauteur supérieur à 12 mètres devront être implantées à une distance minimale de 100 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et des limites des zones urbaines et à urbaniser.

2- Implantation des constructions bâtiments par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3$ m minimum).

Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3$ m minimum).

Les bâtiments annexes doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ;
- Soit en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3$ m minimum).

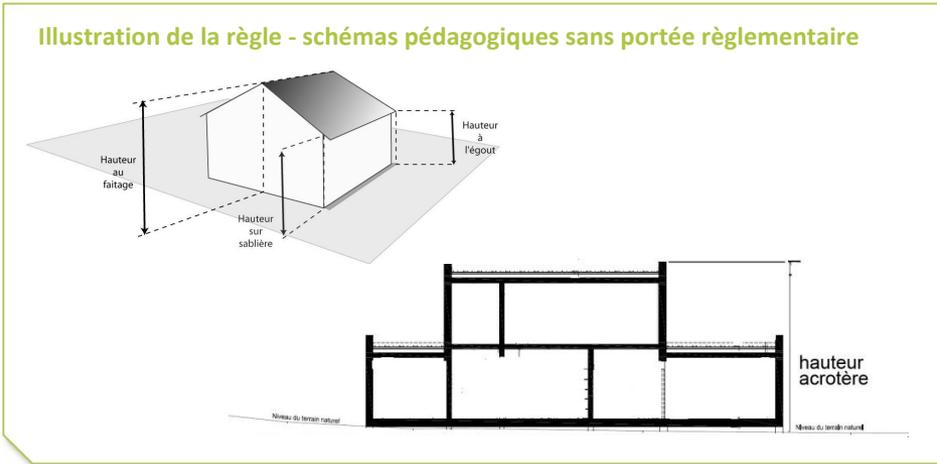
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3- Hauteurs des constructions et bâtiments

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et sous sablière (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) pour les bâtiments agricoles et à la sablière pour les constructions à usage d'habitation.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.



Règles de hauteur

**ENSEMBLE DE LA ZONE N
TOUTES ZONES CONFONDUES**

- Les extensions aux habitations existantes sont autorisées dans le respect des hauteurs de la construction existante avant extension.
- En cas de surélévation d'une habitation existante, la hauteur maximale est limitée à 7 mètres sous sablière.
- La hauteur des annexes aux habitations ne peut dépasser 4 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

DANS LA SEULE ZONE N

- La hauteur maximale ne pourra excéder :
- 12 mètres sous sablière pour les constructions liées à l'exploitation forestière. En cas de toiture mono-pente, le sens de la pente devra respecter le profil du terrain et le faîtage est limité à 15 mètres
 - 7 mètres sous sablière pour les autres constructions.
 - Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des installations agricoles, des dépassements de hauteur sont autorisés.

Règles de hauteur

DANS LA SEULE ZONE NT

- la hauteur maximale des constructions et installations est de 7 mètres .

DANS LA SEULE ZONE NL

- la hauteur maximale des constructions et installations est de 7 mètres .

DANS LA SEULE ZONE NER

- la hauteur maximale des constructions et installations est de 7 mètres .

DANS LA SEULE ZONE NJ

- la hauteur maximale des constructions est de 4 mètres .

4- Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des annexes aux habitations existantes est limitée à 30 m².

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4- Emprise au sol

	Emprise au sol maximale
DANS LA SEULE ZONE N	Non règlementé
DANS LA SEULE ZONE NT	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de l'unité foncière.
DANS LA SEULE ZONE NL	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de l'unité foncière.
DANS LA SEULE ZONE NER	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de l'unité foncière.
DANS LA SEULE ZONE NJ	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des annexes aux habitations existantes est limitée à 25 m² et celle des piscines à 100 m².

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1-Règles générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront de préférence adossées à des constructions existantes ou entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.

Les clôtures agricoles ne sont pas règlementées.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possibles intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3- Performance énergétique et environnementale des constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant. Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4-Façades, toitures, clôtures

CONSTRUCTIONS NON LIEES A L'EXPLOITATION FORESTIERE	
FACADES	<p>Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé au règlement. La teinte blanche est à proscrire.</p> <p>Les murs en pierres seront maintenus et mis en valeur.</p> <p>Les teintes vives (jaune ...) des façades ne sont pas autorisées sauf de façon ponctuelle dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.</p> <p>Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.</p> <p>L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée.</p>
TOITURES	<p>Il conviendra de veiller à une bonne intégration des toitures. La pente des toitures devra être similaire à celle des constructions traditionnelles. En cas de toiture monopente, la pente de la toiture respectera la pente naturelle du terrain.</p> <p>Pourront être utilisés des panneaux photovoltaïques, la tuile ou l'onduline de couleur tuile ou ardoise selon les secteurs.</p> <p>L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).</p>
CLOTURES	<p>La clôture n'est pas obligatoire.</p> <p>Les clôtures seront constituées par des haies vives (cf. liste en annexe) doublées ou non d'un grillage. Une assise maçonnée de 0,20 mètres de hauteur est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.</p> <p>Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.</p>

CONSTRUCTIONS LIEES A L'EXPLOITATION FORESTIERE	
FACADES	<p>Les toitures, les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements ne doivent pas compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.</p> <p>Le blanc et le noir sont interdits. La couleur verte est à éviter.</p> <p>Dans le cas d'extension de bâtiments d'exploitation forestière existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.</p> <p>L'utilisation du bardage bois est autorisée.</p> <p>Les constructions en agglomérés de ciment seront enduites en harmonie avec le bâti environnant.</p> <p>Des plantations d'accompagnement devront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments d'exploitation forestière dans le paysage.</p>
TOITURES	<p>Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.</p> <p>Pourront être utilisés des panneaux photovoltaïques, la tuile ou l'onduline de couleur tuile ou ardoise selon les secteurs.</p>
CLOTURES	<p>Non réglementé</p>

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces non imperméabilisés

Non règlementé

2- Espaces libres et plantations

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de haies vives, composées d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu et aux paysages environnants.

Des effets de masques autour des bâtiments agricoles pourront être réalisés soit avec plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales.

Si des affouillements/exhaussements sont nécessaires, ces derniers devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager. Les enrochements visibles seront limités au maximum.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres seront accompagnés d'une végétation permettant leur insertion paysagère.

3- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

4- Patrimoine identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

5- Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

6. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Les places aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

7. Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

- Pour être constructible, le terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ou par application des dispositions de l'article 682 du Code Civil. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
- Hors agglomération, les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire.

2- Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

8. Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2. Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ANNEXES

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

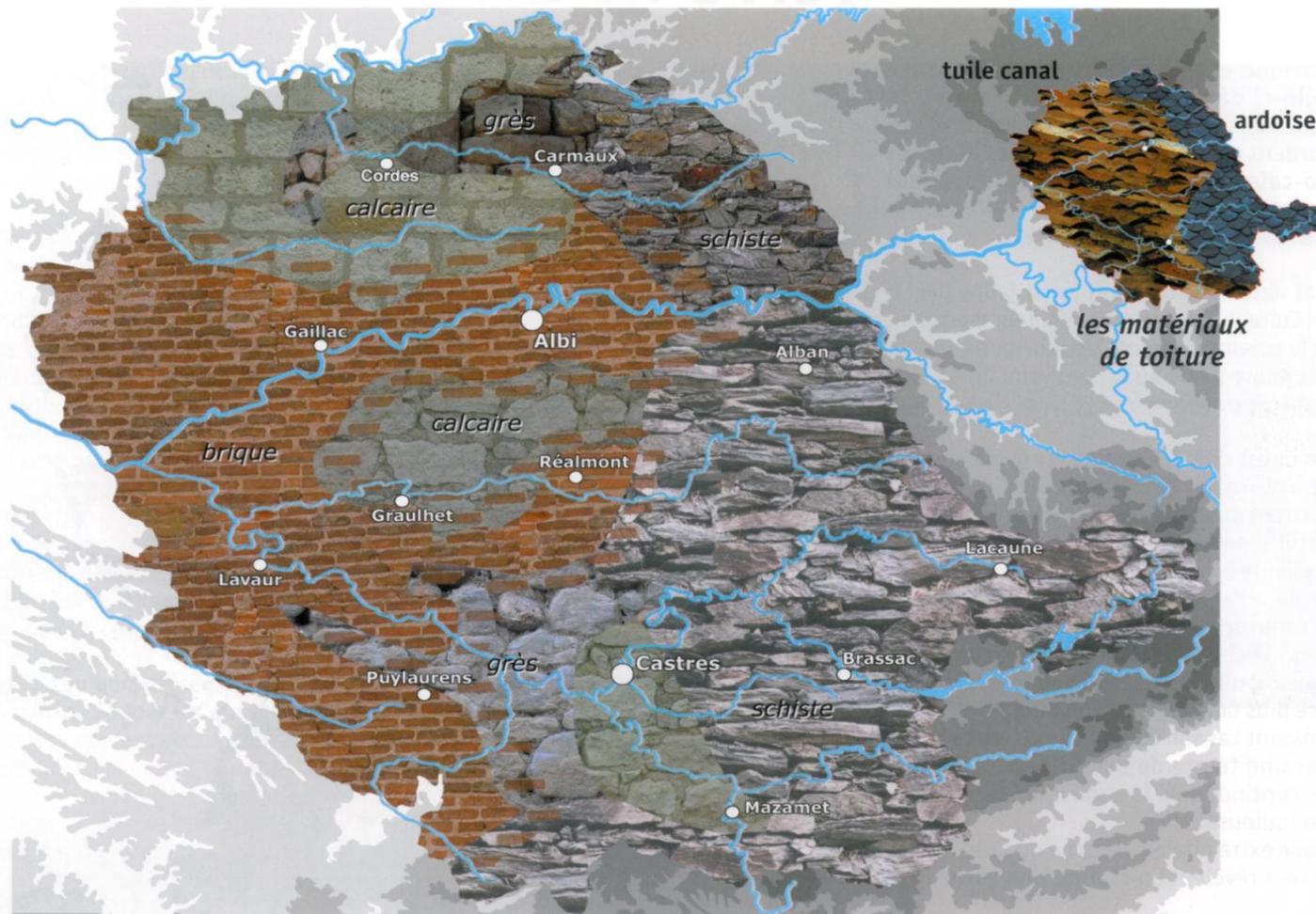
Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

SOURCE : Extrait de l'ouvrage « Couleurs et matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti », CAUE du Tarn

Les zones de prédominances des matériaux de construction



	grès Monestiès		schiste Jouqueviel		terre crue et galets Giroussens		brique Albi		calcaire Noailles		ardoise Labastide-Rouairoux
---	--------------------------	---	------------------------------	---	---	---	-----------------------	---	-----------------------------	---	---------------------------------------

NUANCIER DU CAUE DU TARN

SOURCE : Extrait de l'ouvrage « Couleurs et matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti », CAUE du Tarn



SOURCE : Extrait de l'ouvrage « Couleurs et matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti », CAUE du Tarn

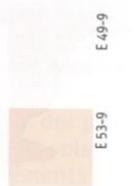
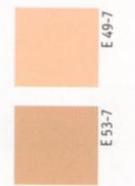
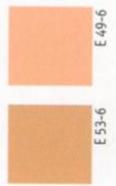
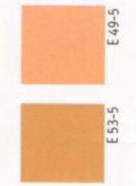
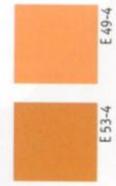


BRIQUE : les Enduits

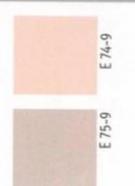
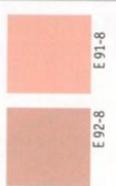
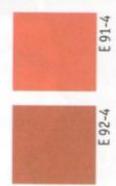
LES OCRE
JAUNES



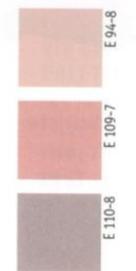
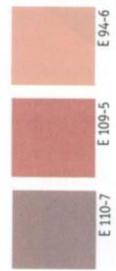
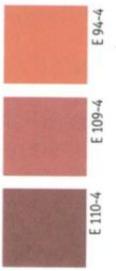
LES ORANGÉS



LES OCRE
ROUGES



LES ROSÉS



camaieux

couleurs occasionnelles

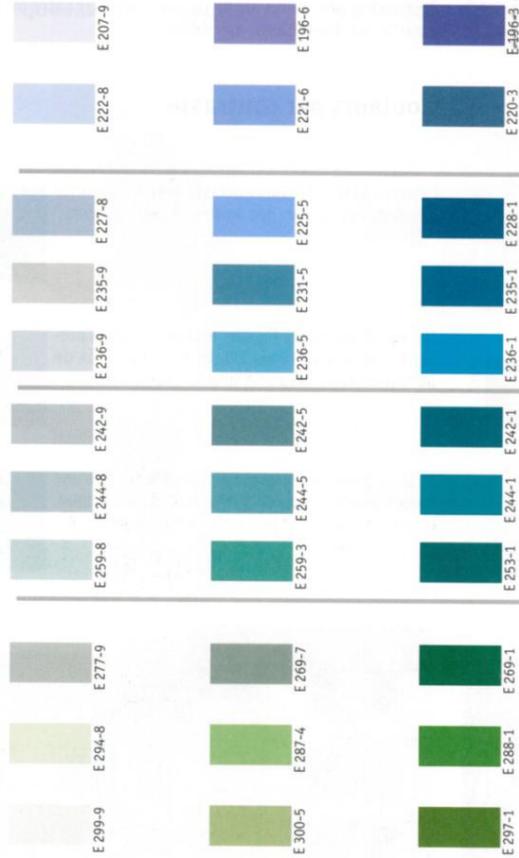


Nota : les références des teintes correspondent au nuancier PANTONE Process Coated Euro et sont données à titre indicatif pour faciliter la recherche.

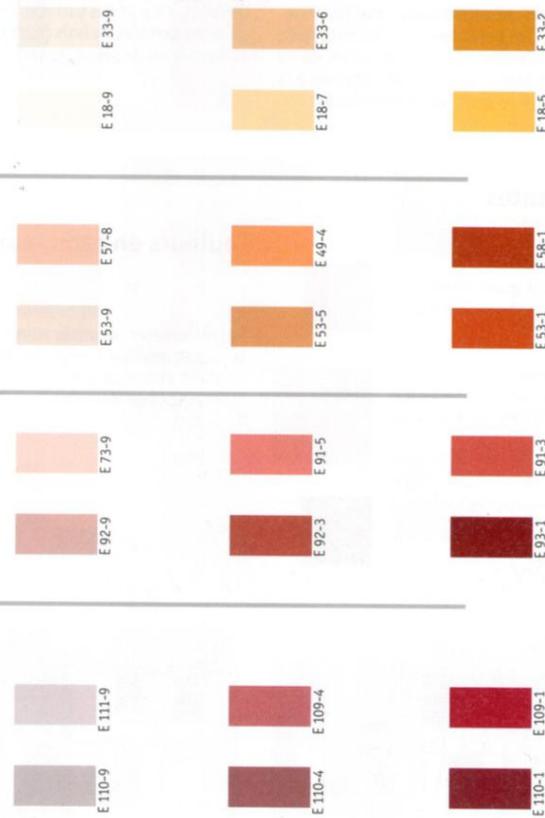
SOURCE : Extrait de l'ouvrage « Couleurs et matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti », CAUE du Tarn

les Volets, Portes et Ferronneries

couleurs complémentaires



camaieux



Nota : les références des teintes correspondent au nuancier PANTONE Process Coated Euro et sont données à titre indicatif pour faciliter la recherche.



SOURCE : Extrait de l'ouvrage « Couleurs et matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti », CAUE du Tarn



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.

1^{ère} 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 fermes. 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.



2^{ème} étape

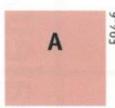
DÉTERMINER la plus grande surface à traiter

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.

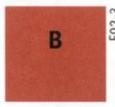
Couleurs en camaïeux

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

Enduit



Corniche



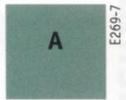
3^{ème} étape

DÉTERMINER la ou les plus petites surfaces à traiter

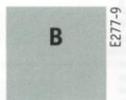
Rechercher une harmonie de couleurs (trois, quatre ou plus) à partir des deux étapes précédentes.

Couleurs par contraste

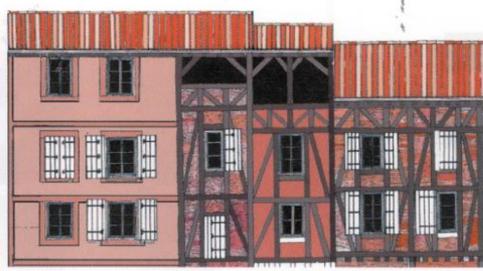
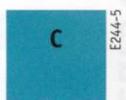
Le vert choisi offre un contraste avec la teinte de l'enduit. Les valeurs par contre se rapprochent.



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

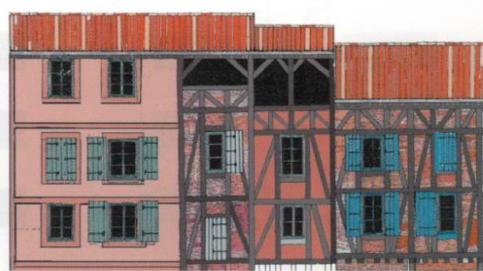


Le bleu choisi, autre teinte en contraste, crée une harmonie à trois couleurs : l'ocre rosé de la brique, le marron du bois et leur complémentaire le bleu.



A

B



A

B

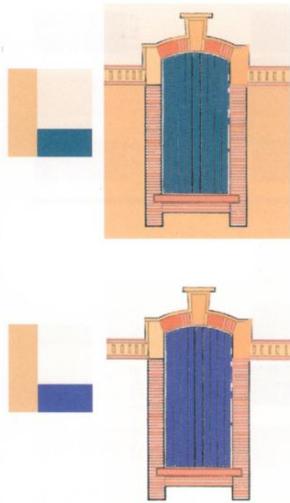
C

SOURCE : Extrait de l'ouvrage « Couleurs et matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti », CAUE du Tarn

Exemples de coloration :

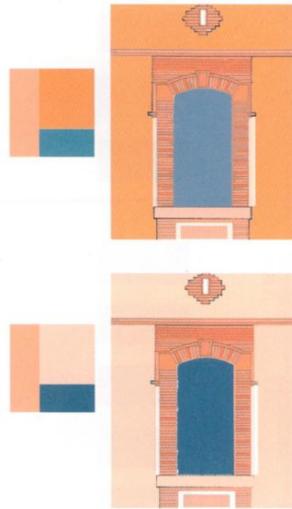
les teintes sont issues des palettes proposées.

les briques de teinte jaune



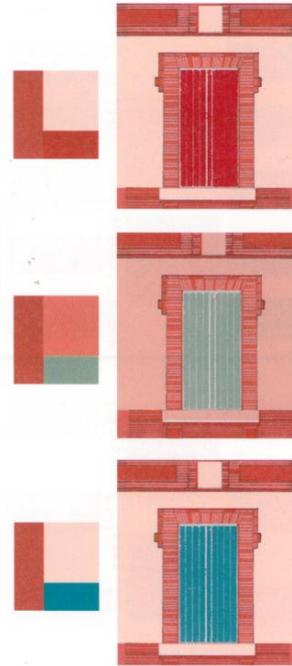
Les enduits sont ton sur ton.
Les peintures des volets sont en contraste.

les briques de teinte orange

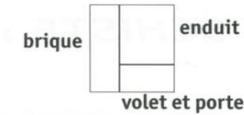


Les enduits sont ton sur ton, de valeur plus claire ou plus foncée.
Les peintures des volets sont en contraste.

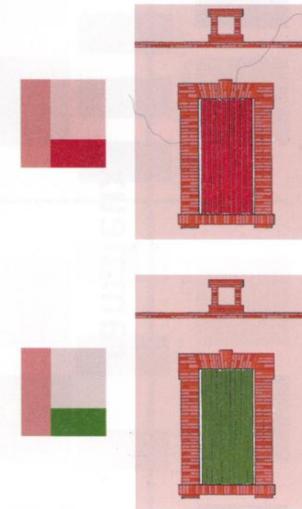
les briques de teinte ocre rouge



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 contraste.



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.

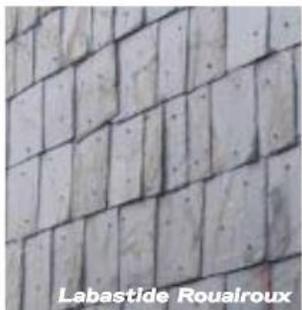


BRIQUE

Emploi et mise en œuvre du schiste

Les murs

les feuillets d'ardoises



les schistes maçonnés

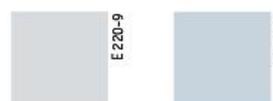
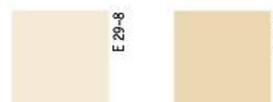


Détails



les nuances existantes

les schistes



les ardoises



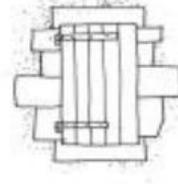
SOURCE : Extrait de l'ouvrage « Couleurs et matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti », CAUE du Tarn

Exemples et particularités du schiste

Encadrement de bois et de granit

Au-delà des nuances propres à la pierre qui se déclinent du gris au marron, quelques éléments caractéristiques viennent animer cet architecture sévère.

Les **encadrements en bois** vont souligner la spécificité du bâti de montagne, les **encadrements en granit**, ceux de la région du Sidobre.



le granit



E 21-8



E 21-9



E 24-9



E 20-9



E 26-21



E 24-8



E 30-9



E 13-9



E 30-8



l'argile à gravier à l'est d'Albi



SOURCE : Extrait de l'ouvrage « Couleurs et matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti », CAUE du Tarn



SCHISTE : les Enduits

LES BRUNS
matériaux existants/schistes

LES BRUNS	LES GRIS	camaïeux					
E 106-5	E 330-7	E 213-9	E 326-3	E 224-9	E 233-9	E 221-9	E 218-9
E 47-3	E 330-2	E 326-9	E 325-7	E 325-8	E 222-9	E 325-9	
E 43-5	E 330-4	E 330-5	E 330-7	E 330-8	E 330-9	E 330-8	
E 29-6	E 29-6	E 29-7	E 29-8	E 29-9	E 29-9		
E 47-4	E 47-5	E 47-6	E 47-7	E 47-8	E 47-9		
E 112-9	E 111-9	E 47-8	E 47-9				

SOURCE : Extrait de l'ouvrage « Couleurs et matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti », CAUE du Tarn

les Volets, Portes et Ferronneries

couleurs complémentaires

E 5-9	E 287-9	E 257-9	E 238-9	E 235-9	E 214-9	E 211-9	E 207-9	E 105-9	E 91-9	E 84-7	E 53-8	E 43-8	E 18-9
E 5-7	E 285-7	E 257-5	E 238-7	E 231-7	E 215-5	E 211-5	E 203-4	E 105-4	E 91-5	E 83-4	E 52-4	E 43-3	E 18-8
E 5-5	E 285-4	E 257-1	E 238-1	E 231-1	E 215-1	E 212-3	E 203-1	E 106-1	E 88-2	E 84-1	E 52-1	E 43-1	E 18-6

cameaux

E 320-7	E 309-8	E 63-8	E 51-8	E 259-8	E 244-8	E 235-9	E 227-8	E 222-8
E 327-4	E 302-5	E 63-4	E 51-5	E 259-3	E 244-5	E 231-5	E 227-5	E 223-6
E 321-1	E 302-1	E 63-1	E 51-1	E 259-1	E 244-1	E 239-1	E 228-1	E 220-3

Nota : les références des teintes correspondent au nuancier PANTONE Process Coated Euro et sont données à titre indicatif pour faciliter la recherche.



SOURCE : Extrait de l'ouvrage « Couleurs et matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti », CAUE du Tarn

Démarche de coloration, à travers un exemple : une maison dans les monts de Lacaune

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.



RECHERCHER la ou les couleurs constantes

Repérer les couleurs existantes qui vont rester ; celle des matériaux existants tels la pierre, les ardoises des toits, ceux des bâtiments voisins, des annexes pour les fermes. C'est la recherche de 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 **ardoises** du toit : du fait de la pente souvent importante, l'impact de la toiture n'est pas négligeable. De plus les régions de montagne offrent un relief qui permet souvent une vue plongeante sur les toits, ils participent de fait aux couleurs du paysage.
Celle du **schiste** : c'est le matériau le plus fréquemment employé pour les constructions. Les murs en schiste sont souvent enduits pour les maisons d'habitation, mais voisinent avec des dépendances dont les murs sont restés en matériaux apparents.
Celle du **granit** : il est souvent employé pour les encadrements des ouvertures. De ce fait quelque soit le traitement du mur, il reste visible.



DÉTERMINER la plus grande surface à traiter

Souvent, il s'agit des surfaces à enduire, mais pas systématiquement, comme des grandes surfaces de bois (portail, volets etc.) sur une façade en pierre apparente.

Couleurs en camaïeux

Ici, le schiste décline des tons de gris, la présence de l'ardoise du toit et du granit des ouvertures accentue ce camaïeu de gris colorés. Le choix de l'enduit conforte cet ensemble.



DÉTERMINER la ou les plus petites surfaces à traiter

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

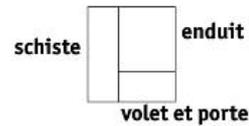
Couleurs par contraste

Le bleu choisi offre un contraste avec la teinte de l'enduit. Au gris coloré s'oppose une couleur plus soutenue, qui va égayer et animer la façade.

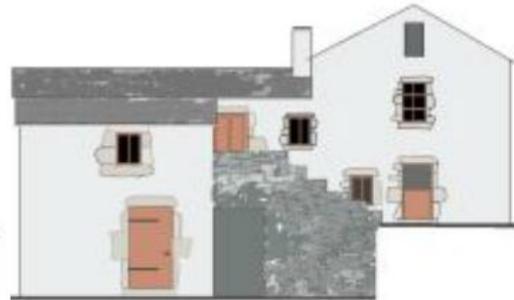


SOURCE : Extrait de l'ouvrage « Couleurs et matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti », CAUE du Tarn

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

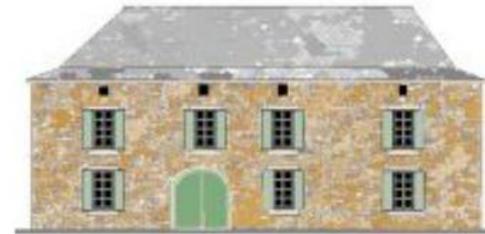


Les schistes gris



La déclinaison des colorations est discrète en ce qui concerne les enduits, ils sont clairs car les matériaux présents sont relativement foncés. La peinture des volets ou des portes peut se permettre plus de fantaisie. Une gamme plus étendue de teintes permettra de raviver les façades.

Les schistes marron



Au nord, les schistes sont moins austères, leur teinte rousse permet une plus grande diversité d'enduits. Ceux-ci, même s'ils recouvrent la totalité de l'habitation doivent souvent tenir compte des nombreux murs de bâtiments voisins qui sont restés en schiste apparent.



LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES CONSEILLÉES

La liste des essences végétales à privilégier est issue des travaux réalisés par l'association Arbres et Paysages Tarnais. Sur le Ségala du Tarn, voici la liste des essences locales rencontrées qu'il s'agira de privilégier dans le cadre des aménagements paysagers à réaliser :

- Alisier torminal
- Amandier
- Arbre de Judée
- Aubépine monogyne
- Aulne à feuilles en cœur
- Aulne glutineux
- Bouleau verruqueux
- Bourdaine
- Buis sempervirens
- Cèdre de l'Atlas et Liban
- Charme
- Châtaignier
- Chêne pédonculé
- Chêne rouge d'Amérique
- Chêne sessile
- Chèvrefeuille des bois
- Cognassier
- Cornouiller sanguin
- Cytise
- Eglantier
- Erable champêtre
- Erable plane
- Erable sycomore
- Figuier
- Frêne commun
- Hêtre commun
- Houx
- Laurier sauce
- Laurier tin
- Lierre commun
- Lilas
- Maronnier d'Inde
- Merisier
- Néflier
- Noisetier
- Noyer commun
- Noyer noir
- Orme champêtre
- Orme lisse
- Peupliers
- Pin parasol
- Platane commun
- Poirier sauvage
- Pommier sauvage
- Prunellier
- Prunier sauvage
- Prunier myrobolan
- Robinier faux acacia
- Saules
- Sophora du Japon
- Sureau noir
- Tilleul argenté
- Tilleul à grandes feuilles
- Tilleul à petites feuilles
- Tremble
- Troène commun
- Viorne obier