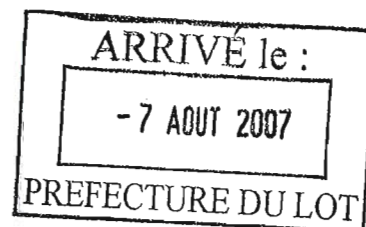


Plan Local d'Urbanisme

Commune de
BÉLAYE



Élaboration

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal
en date du : 25 JUIL 2007
approuvant le P L U

RÉGLEMENT

Date du PLU arrêté **23 SEP. 2006**

Date du PLU approuvé **25 JUIL. 2007**

4-1

SOMMAIRE

DISPOSITION GENERALES	3
I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Dispositions applicables à la zone U	5
Comprenant les sous-secteurs Ua, Ub dédiés à l'habitat	6
Comprenant le sous-secteur Ux dédié à l'activité	13
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	17
Dispositions applicables à la zone AU et 2 AU	
Comprenant les sous-secteurs AUa, AUb Auc et AUd	18
Dispositions applicables à la zone AUL	23
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	28
Dispositions applicables à la zone A	29
Dispositions applicables à la zone N	32
Comprenant les sous-secteurs N1, N2, Nr.Np	
Définitions	36

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

- R 111-2 : Salubrité et sécurité publique
- R 111-3 : Nuisances
- R 111-3-2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R 111-4 : Desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement
- R 111-14-2 : Respect de l'environnement
- R 111-15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire
- R 111-21 : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2. L'article L421-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique

3. Les servitudes d'utilité publiques :

4. En application de l'article « L 430-1 alinéa d » et « R123-11 alinéa h » du code de l'urbanisme, le périmètre où le permis de démolir est obligatoire **est l'ensemble du territoire communal.**

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones naturelles et agricoles.
Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1- Les zones urbaines : sont des zones à caractère d'habitat, d'activités et de services. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

- Ua : le centre bourg
- Ub : hameaux constitués à densifier
- Ux : zone d'activité

2- Les zones à urbaniser, non équipées, sont des zones à caractère d'habitat, d'activités et de services urbanisables avec le PLU à certaines conditions, ou après modification / révision du PLU.

AU : les secteurs à dominante d'habitat à urbaniser à court terme déclinés en quatre zones (Aua, AUb, Auc, Aud) suivant les règles d'implantation différentes.

2AU : les secteurs à dominante d'habitat à urbaniser à plus long terme après modification du PLU

AUL : zone de loisirs à caractère résidentiel

3 - Les zones agricoles et naturelles : non équipées et non constructibles sauf extension ou construction limitée sont :

A : les zones agricoles

N r : les zones naturelles de protection des cours d'eau

Np : les zones naturelles de protection du paysage

N1 : les zones naturelles permettant l'extension, le changement d'affectation des constructions existantes et la construction des annexes à ces constructions.

N2 : les zones naturelles permettant l'extension, le changement d'affectation des constructions existantes et la construction limitée de logements et des annexes à ces constructions.

Le document graphique fait en outre apparaître :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.1 à R.130.16 du code de l'urbanisme.
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics, recensés sur le plan de zonage du présent PLU et auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123.2 et R.123.11 et R.123-12 du code de l'urbanisme.
- les périmètres de protection au titre de l'article L123-1 alinéa 7

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone.

Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ARTICLE U - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans les secteurs Ua, Ub, Uc, sont interdits :

- Les terrains de camping, de stationnement de caravanes et le stationnement des caravanes isolées, des Mobil homes.
- Les parcs d'attractions et habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.
- Les dépôt de matériaux

ARTICLE U - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la visibilité depuis l'espace public, est prise en compte pour une intégration paysagère, en tenant compte des cônes de vue dans le centre historique du bourg de Bélaise.

ARTICLE U - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3,50 m, hauteur minimale sous porche (3,50 m).

Les voies réalisées ne seront pas en impasse, afin de permettre les liaisons avec les autres quartiers. Néanmoins, les impasses pourront exister lorsqu'elles seront en attente d'une extension future. Si l'opération projetée, pour des raisons particulières liées au site ne peut éviter la réalisation d'une impasse (à valider par les services techniques de la mairie), il sera réalisé au minimum une liaison piétonne avec le quartier voisin.

ARTICLE U - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1) Eau potable et Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

2) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

ARTICLE U - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Sauf impératifs majeurs et obligatoire de fonctionnement ou technique, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Secteur Ua

1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées

Soit si cet alignement ne peut être défini ou lorsque la forme ou la situation de la parcelle et des constructions voisines ne permettent pas cette implantation à l'alignement.

Secteur Ub

Les constructions seront implantées à :

- 15 m de l'axe des RD

Pour les voies communales existantes et à créer

1 - Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies.
- à l'alignement des constructions voisines quand les maisons ne sont pas éloignées de plus de 10 mètres de l'alignement de la voie.
- de 0 à 5 m de l'emprise publique

ARTICLE U - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf impératifs majeurs et obligatoire de fonctionnement ou technique, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Secteur Ua

1 - Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant sur une voie.

Secteur – Ub

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales)
- soit à une distance maximale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.

ARTICLE U - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE U - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol (par rapport à la façade qui se trouve du côté de l'espace public) existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues..

Secteurs Ua, Ub

La hauteur des constructions pourra être égale ou supérieure aux constructions attenantes, mais ne sera jamais supérieure à 10 m.

ARTICLE U - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'architecture existante ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat du site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 architecturales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans le secteur Ua

Constructions existantes

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Le volume et l'implantation des annexes devront être particulièrement étudiés pour ne pas porter atteinte au site et aux voisins.

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes, harmonie des volumes et des couleurs,
- accord avec les constructions traditionnelles avoisinantes et intégration dans le site, notamment pour l'implantation,
- Les toitures : couvertures en tuiles de terre, avec une pente identique à celle des constructions anciennes limitrophes
- Pour les extensions, les percements et ouvertures devront respecter l'harmonie générale de l'édifice.
- L'aspect extérieur des façades sera soit en pierre rejointées, soit enduites, (lissé, taloché, brossée), les teintes seront beiges, ocres, gris clair, blanc cassé,. La couleur des enduits sera définie par les RAL n° 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 7044, 7038, 1000 beige vert, 1014 ivoire, 1015 ivoire clair, 5014 bleu pigeon, 5024 bleu pastel, 6011 vert réseéda, 6013 vert ajonc, 6019 vert blanc, 6021 vert pâle, 6027 vert lumière, 6034 turquoise pastel, 7032 gris silex, 7035 gris lumière, 7038 gris agathe, 7044 gris soie, 7047 télégris, 9002 blanc gris.

Les annexes seront traitées avec les mêmes matériaux de façade et de couverture que les constructions principales. Les matériaux prévus pour être enduits (briques creuses et les agglomérés ..) doivent l'être obligatoirement.

Sont également interdites les constructions d'annexes réalisées avec des « moyens de fortune » ou de récupération.

Les antennes en façade ne sont pas autorisées, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Les paraboles ne sont pas autorisées en façade, ni en toiture courante. Elles pourront être installées, soit en comble, soit associées à l'émergence d'une cheminée. Dans le cas d'un immeuble divisé en plusieurs logements, une seule antenne et un seul groupe de paraboles seront autorisées pour l'ensemble des logements.

- Clôtures sur domaine public :

Les clôtures existantes seront conservées ou reconstruites à l'identique.

Si des clôtures sont prévues, elles seront implantées à l'alignement.

Elles seront traitées de façon cohérente avec les constructions et feront l'objet d'une autorisation de travaux.

Elles seront constituées soit:

- d'un mur de pierres sèches, de maçonnerie de petits éléments enduits de hauteur constante éventuellement doublé de haie vive taillée régulièrement à une hauteur maximum de 1,80m. Les enduits seront grattés fin ou peints et choisis dans les teintes beiges, ocres, gris clair, blanc cassé.

Tout autre type de clôture sera interdit, sauf justification liée aux abords immédiats, ou à l'existence d'un plan d'ensemble sur la rue, validé par la municipalité.

Dans les secteurs Ub

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés.

La couleur des enduits sera définie par les RAL n° 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 7044, 7038)

La couleur conseillée des menuiseries devra être dans la gamme de nuance définie page 10

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes, harmonie des volumes et des couleurs,
- accord avec les constructions traditionnelles avoisinantes et intégration dans le site, notamment pour l'implantation.
- Les toitures : couvertures en tuiles de terre, avec pente de 35 %. . Les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve d'une harmonisation volumétrique obtenue.

Les annexes seront traitées avec les mêmes matériaux de façade et de couverture que les constructions principales. Les matériaux prévus pour être enduits (briques creuses et les agglomérés ..) doivent l'être obligatoirement.

Sont également interdites les constructions d'annexes réalisées avec des « moyens de fortune » ou de récupération.

Les antennes en façade ne sont pas autorisées, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faitage.

Les paraboles ne sont pas autorisées en façade, ni en toiture courante. Elles pourront être installées, soit en comble, soit associées à l'émergence d'une cheminée. Dans le cas d'un immeuble divisé en plusieurs logements, une seule antenne et un seul groupe de paraboles seront autorisées pour l'ensemble des logements.

Clôtures des secteurs Ub

Les clôtures existantes seront conservées.

Quand de nouvelles clôtures seront projetées, elles seront en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations

Elles pourront être constituées:

- d'un mur de pierres sèches, de maçonnerie de petits éléments enduits, éventuellement accompagné d'une vive
- ou d'une haie vive,
- ou un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'un treillage métallique, le tout pris dans une végétation arbustive.

La clôture n'excédera pas une hauteur de 1,8 mètres par rapport à l'espace public

ARTICLE U - 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE U - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces réservés aux circulations et stationnements.
- Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies de tuyas seront à proscrire dans les espaces publics.

Dans les secteurs Uc les arbres seront conservés au maximum avec un minimum de 60 % de la superficie boisée du terrain.

ARTICLE U - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est applicable uniquement dans les zones Uc. Il est égal à 0,08

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

ARTICLE UX - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, non liées à l'entreprise ou à la fonction de gardiennage.
- Les constructions à usage de groupement d'habitation
- Les constructions à usage d'hôtellerie
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les terrains de camping, de stationnement de caravanes et le stationnement des caravanes isolées, des Mobil-homes
- Les parcs d'attractions (habitations légères de loisirs).
- Les constructions à usage agricole
- Les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules

ARTICLE UX - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- La réfection des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que leur extension jusqu'à concurrence de 30 % de la surface hors œuvre brute existante.
- Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées.

ARTICLE UX – 3 - ACCES ET VOIRIE.

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

Les voies primaires à créer auront une chaussée de 3,5 mètres minimum de largeur entre fil d'eau, bordées de part et d'autre par des trottoirs ou des accotements herbeux de 1,5 mètres minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, (rayon intérieur minimal de 11 m).

ARTICLE UX – 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées liées à l'activité doivent faire l'objet d'un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau public. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Le raccordement au réseau public pluvial des eaux résiduaires industrielles ou assimilées une fois traitées pour y être autorisé, devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement.

Dans la zone d'assainissement collectif seule les eaux usées issues des points sanitaires de l'établissement seront raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eau pluvial public est obligatoire lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UX - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UX - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE.

Sauf impératifs majeurs et obligatoire de fonctionnement ou technique, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Les constructions seront implantées à :

- 15 m de l'axe des RD

Pour les voies communales existantes et à créer

- 1 - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

- 2 - Quand elles ne sont pas à l'alignement, et qu'elles ne respectent pas un alignement existant, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de l'emprise publique.

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

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1 – Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales)
- soit à une distance maximale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.

ARTICLE UX - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UX - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UX - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit et n'excédera pas 14 m. Elle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, grues...). Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente le point de référence considéré est celui de l'espace public

ARTICLE UX - 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

Cas général

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Les principes suivants devront être respectés

Façades:

- Si elles ne sont pas enduites, les façades auront le cas échéant une coloration en deux teintes : l'une pastel et l'autre plus soutenue.

Toitures.

- Les couvertures en matériaux de telle sorte, que leur teinte soit similaire à celle du contexte environnant.

Clôtures

- Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les 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. La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,8m ; elles seront constituées soit

- d'une haie vive,
- d'une haie vive accompagné d'un treillis métallique en retrait de la haie

ARTICLE UX - 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admise dans la zone.

ARTICLE UX - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

• Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces réservés aux circulations et stationnements

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU ET 2AU

Article AU - 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les terrains de camping, de caravanages et le stationnement des caravanes isolées, des mobil-homes
- Les parcs d'attractions (habitations légères de loisirs).
- Les constructions industrielles et de groupement industriels
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.

Article AU – 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- o Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant dans le présent PLU et qu'elles se fassent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,

- Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la visibilité depuis l'espace public, est prise en compte pour une intégration paysagère, en tenant compte des cônes de vue.

Dans la zone 2AU, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification ou à la révision du PLU qui définira les règles applicables.

Dans la zone 2AU, l'extension, l'aménagement et les changements d'affectation (habitations, commerces, services, artisanat compatible avec l'habitat) des bâtiments existants est autorisé jusqu'à concurrence de :

- 30 % de la surface hors œuvre brute existante quand la surface au sol est supérieure à 100m².
- 50 % de la surface hors œuvre brute existante quand la surface au sol est comprise entre 50 et 100m².
- 100 % de la surface hors œuvre brute existante quand la surface au sol est inférieure à 50 m².

Sous réserve que soit conservé l'aspect extérieur des constructions anciennes.

ARTICLE AU - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

Les voies primaires à créer auront une chaussée minimale de 3,5 mètres minimum de largeur entre fil d'eau, bordées de part et d'autre par des trottoirs ou des accotements de 1,5 mètres minimum.

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

Dans les opérations groupées ou lotissements, les voiries seront hiérarchisées avec respect du schéma d'orientation d'aménagement.

Les voies réalisées ne seront pas en impasse, afin de permettre les liaisons avec les autres quartiers. Néanmoins, les impasses pourront exister lorsqu'elles seront en attente d'une extension future, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Si l'opération projetée, pour des raisons particulières liées au site ne peut éviter la réalisation d'une impasse (à valider par les services techniques de la mairie), il sera réalisé au minimum une liaison piétonne avec le quartier voisin.

ARTICLE AU - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau

Toute construction qui le nécessite à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eau pluvial public est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE AU - 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AU - 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

- Les constructions doivent être implantées à une distance de :
 - au moins 15 m de l'axe des voies départementales
- Pour les voies communales existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées soit à :

Dans le secteur AUa (Bourg, Lalaurie, Lalande) à

- L'alignement des voies.
- ou à une distance comprise entre 0 et 5 mètres (bourg de Bélaye, Lalaurie,)

Dans le secteur AUb (Latour) à l'alignement des voies

Dans le secteur AUc (Latour) à au moins 5 m de l'emprise publique

Dans le secteur Aud (Lasserre) à une distance comprise entre 10 et 20 mètres

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

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1 – Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives (ordre continu)
- soit à une distance maximale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.

ARTICLE AU - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance maximale entre deux constructions sera de 20 mètres

ARTICLE AU - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues.

- La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à 10 m. La différence entre la hauteur d'une construction et celle des constructions voisines ne sera jamais inférieure ou supérieure à un étage.

- Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, l'autorisation de construire à une hauteur différente peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

ARTICLE AU - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances

actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'architecture existante ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat du site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 architecturales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les terrassements pour adaptation de la maison au terrain seront interdits, dans le cas de terrain en pente.

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes, harmonie des volumes et des couleurs,
- accord avec les constructions traditionnelles avoisinantes et intégration dans le site, notamment pour l'implantation.
- Les toitures : couvertures en tuiles de terre, avec pente de 35 % . Les toitures terrasses peuvent autorisées sous réserve d'une harmonisation volumétrique obtenue.

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés.

L'aspect extérieur des façades sera soit en pierre rejointées, soit enduites, (lissé, taloché, brossée), les teintes seront beiges, ocres, gris clair, blanc cassé. La couleur des enduits sera définie par les RAL n° 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 7044, 7038, 1000 beige vert, 1014 ivoire, 1015 ivoire clair, 5014 bleu pigeon, 5024 bleu pastel, 6011 vert réseéda, 6013 vert ajonc, 6019 vert blanc, 6021 vert pâle, 6027 vert lumière, 6034 turquoise pastel, 7032 gris silex, 7035 gris lumière, 7038 gris agathe, 7044 gris soie, 7047 télégris, 9002 blanc gris.

Les annexes seront traitées avec les mêmes matériaux de façade et de couverture que les constructions principales. Les matériaux prévus pour être enduits (briques creuses et les agglomérés ..) doivent l'être obligatoirement.

Sont également interdites les constructions d'annexes réalisées avec des « moyens de fortune » ou de récupération.

Les antennes en façade ne sont pas autorisées, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Les paraboles ne sont pas autorisées en façade, ni en toiture courante. Elles pourront être installées, soit en comble, soit associées à l'émergence d'une cheminée. Dans le cas d'un immeuble divisé en plusieurs logements, une seule antenne et un seul groupe de paraboles seront autorisées pour l'ensemble des logements.

Clôtures

Les clôtures éventuelle en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées:

- d'un mur de pierres sèches, de maçonnerie de petits éléments enduits, éventuellement accompagné d'une haie vive
- d'une haie vive,
- un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'un treillage métallique, le tout pris dans une végétation arbustive.

La clôture n'excédera pas 1,8 mètres par rapport à l'espace public

ARTICLE AU - 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admise dans la zone.

ARTICLE AU - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces réservés aux circulations et stationnements

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL

Article AUL - 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions industrielles et de groupement industriels
- Les constructions d'habitations non concernées par un parc résidentiel de loisirs ou un camping ou un village de vacances ou par une fonction de gardiennage.
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol hormis pour la piscine.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.

Article AUL – 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement figurant dans le présent PLU et qu'elles se fassent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
- Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la visibilité depuis l'espace public, est prise en compte pour une intégration paysagère, en tenant compte des cônes de vue.

ARTICLE AUL - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

Les voies primaires à créer auront une chaussée minimale de 3,5 mètres minimum de largeur entre fil d'eau, bordées de part et d'autre par des trottoirs ou des accotements de 1,5 mètres minimum.

ARTICLE AUL - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau

Toute construction qui le nécessite à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eau pluvial public est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE AUL - 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUL - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

- Les constructions doivent être implantées à une distance de :
 - au moins 15 m de l'axe des voies départementales
- Pour les voies communales existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées à une distance comprise entre 10 et 20 mètres de l'emprise publique

ARTICLE AUL - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

- 1 – Les constructions peuvent être implantées :
 - soit sur les limites séparatives (ordre continu)
 - soit à une distance maximale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.

ARTICLE AUL - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE AUL - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUL - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues.
- La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à 7 m.
- Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, l'autorisation de construire à une hauteur différente peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

ARTICLE AUL - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'architecture existante ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat du site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 architecturales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les terrassements pour adaptation de la maison au terrain seront interdits, dans le cas de terrain en pente.

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes, harmonie des volumes et des couleurs,
- accord avec les constructions traditionnelles avoisinantes et intégration dans le site, notamment pour l'implantation.
- Les toitures : couvertures en tuiles de terre, avec pente de 35 %. Les toitures terrasses peuvent autorisées sous réserve d'une harmonisation volumétrique obtenue.

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés.

L'aspect extérieur des façades sera soit en pierre rejointées, soit enduites, (lissé, taloché, brossée), les teintes seront beiges, ocres, gris clair, blanc cassé. La couleur des enduits sera définie par les RAL n° 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 7044, 7038, 1000 beige vert, 1014 ivoire, 1015 ivoire clair, 5014 bleu pigeon, 5024 bleu pastel, 6011 vert réseéda, 6013 vert ajonc, 6019 vert blanc, 6021 vert pâle, 6027 vert lumière, 6034 turquoise pastel, 7032 gris silex, 7035 gris lumière, 7038 gris agathe, 7044 gris soie, 7047 télégris, 9002 blanc gris.

Les annexes seront traitées avec les mêmes matériaux de façade et de couverture que les constructions principales. Les matériaux prévus pour être enduits (briques creuses et les agglomérés ..) doivent l'être obligatoirement.

Sont également interdites les constructions d'annexes réalisées avec des « moyens de fortune » ou de récupération.

Les antennes en façade ne sont pas autorisées, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Les paraboles ne sont pas autorisées en façade, ni en toiture courante. Elles pourront être installées, soit en comble, soit associées à l'émergence d'une cheminée. Dans le cas d'un immeuble divisé en plusieurs logements, une seule antenne et un seul groupe de paraboles seront autorisées pour l'ensemble des logements.

Clôtures

Les clôtures éventuelle en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées d'une haie vive,

La clôture n'excédera pas 1,8 mètres par rapport à l'espace public

ARTICLE AUL - 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admise dans la zone.

ARTICLE AUL - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Les arbres existants sur le site seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Seuls les arbres situés sur l'emprise de la construction et du chemin d'accès pourront être abattus.

Les arbres seront conservés au maximum des possibilités, avec un minimum de 60 % de la superficie boisée du terrain

ARTICLE AUL - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est applicable et est égal à 0,08

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A - 1 -TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE A - 2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation (sauf contraintes topographiques ou réglementaires) à une distance inférieure ou égale à 200 mètres.

ARTICLE A - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, un rayon intérieur minimal de 11 m.

ARTICLE A - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eau pluvial public est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Les constructions doivent s'implanter au minimum :

- à 15 m de l'axe des RD

• Pour les voies communales existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées soit:

Pour les maisons d'habitations soit à :

- L'alignement des constructions voisines quand les maisons ne sont pas éloignées de plus de 10 mètres de l'alignement de la rue.
- De 0 à 10 m de l'emprise publique

Pour les autres constructions à

- A l'alignement des constructions voisines
- A 5 mètres minimum de l'emprise publique

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et 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 de travaux publics.

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

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1 – Les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives (ordre continu)
- Soit à une distance maximale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.
- Toute construction sera implantée à 10 mètres minimum de part et d'autre des bords de ruisseaux et fossés-mères.

ARTICLE A - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance maximale entre deux constructions sera de 200 mètres

ARTICLE A - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur ne devra pas dépasser 10 m

ARTICLE A - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Les principes suivants devront être respectés

Façades:

- Si elles ne sont pas enduites, les façades auront le cas échéant une coloration en deux teintes : l'une pastel et l'autre plus soutenues.

Toitures.

- Les couvertures seront en matériaux de telle sorte, que leur teinte soit similaire à celles du contexte environnant.

Les murets existants seront conservés ou reconstruits à l'identique. Quand la clôture est créée elles devra présenter un caractère très simple.

- Les terrassements seront limités pour ne pas créer une rupture dans le site.

ARTICLE A - 12 - STATIONNEMENT

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admis dans la zone.

ARTICLE A -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS –ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver et figurant au plan.
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Article N - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Dans le secteur Np, Nr tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans le secteur N1, tout est interdit à l'exception :
 - Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - Les extensions et changement de destination des constructions existantes ; le changement de destination concernera l'habitat, les services, le commerce, l'artisanat.
 - Les annexes des constructions existantes

- Dans le secteur N2, tout est interdit à l'exception :
 - Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - Des extensions et changement de destination des constructions existantes ; le changement de destination concernera l'habitat, les services, le commerce, l'artisanat.
 - Des annexes des constructions existantes
 - Des constructions nouvelles

Article N - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

1- Dans les secteurs N1 et N2 - La réfection des constructions existantes ainsi que leur extension jusqu'à concurrence de :

- 30 % de la surface hors œuvre brute existante quand la surface au sol est supérieure à 100m².
- 50 % de la surface hors œuvre brute existante quand la surface au sol est comprise entre 50 et 100m².
- 100 % de la surface hors œuvre brute existante quand la surface au sol est inférieur à 50 m².

Sous réserve une part que l'emprise au sol soit supérieure ou égale à 15 m² et que soit conservé l'aspect extérieur des constructions anciennes.

ARTICLE N - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

ARTICLE N - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sauf impératifs majeurs et obligatoire de fonctionnement ou technique, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eau pluvial public est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Sauf impératifs majeurs et obligatoire de fonctionnement ou technique, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Dans les zones N2 et N1

- Routes départementales

Les constructions doivent être implantées à une distance de :

- au moins 15 m de l'axe les RD

• Pour les voies communales existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées soit à :

- L'alignement des constructions existantes
- De 5 à 10 m de l'emprise publique

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et 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 de travaux publics.

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

Sauf impératifs majeurs et obligatoire de fonctionnement ou technique, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public..

Dans les Zones N2

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives
- Soit à une distance maximale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.

ARTICLE N - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance maximale entre deux constructions sera de 20 mètres

ARTICLE N - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf d'impératifs majeurs et obligatoire de fonctionnement ou technique, et dans le cadre des connaissances actuel les règles pourront s'appliquées aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Dans les zones N1 et N2

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. La hauteur ne devra pas dépasser 10 m à l'égout du toit.

ARTICLE N - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Dans les zones N2 et N1

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes ainsi que les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les principes suivants devront être respectés

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés. Elles seront enduites ou en pierre rejointoyées.

Les toitures seront en tuile de terre

Clôtures

Les murets existants seront conservés ou reconstruits à l'identique.

Les clôtures en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées quand elles existent :

- d'un mur de pierres sèches, de maçonnerie de petits éléments enduits, éventuellement accompagné d'une haie vive
- d'une haie vive,
- un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'un treillage métallique, le tout pris dans une végétation arbustive.

La clôture n'excédera pas 1,8 mètres par rapport à l'espace public

ARTICLE N - 12 – STATIONNEMENT

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit correspondre aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone.

ARTICLE N -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS –ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Sauf impératifs majeurs et obligatoires de fonctionnement ou techniques, et dans le cadre des connaissances actuelles les règles pourront s'appliquer aux installations et constructions à destination d'édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

Dans les zones N1 et N2

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

DEFINITIONS

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

Accès: ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures

Alignement: limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement: travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation: construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels,...

Bâtiment: construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclues notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains,...

Caravanes isolées: caravanes soumises à autorisation en application de l'article R443-4 du Code de l'Urbanisme.

Changement de destination: travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci.

Constructions ou installations liées à des activités agricoles: elles sont:

. soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricole,...),

. soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclue notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant déjà subi des transformations en dehors de ces installations).

Distance entre constructions: distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Emprise: projection verticale au sol de l'ensemble de la construction, à l'exclusion des éléments suivants: gouttières, avant toit

Ensemble ou groupement d'habitations: groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Extension de construction: augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et

notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Extension d'activité: le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas changé ni être une nouvelle activité créée.

Hauteur: en l'absence de précision, elle est calculée au faîtage du toit, à l'exclusion des cheminées et antennes.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public: sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratifs.

Limites séparatives: limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

Planté (plantation): aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Propriété: ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait: il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

Reconstruction sur le site d'un bâtiment après démolition totale: elle concerne les ruines lorsqu'elles sont identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume et de la destination initiale de la construction. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction.

La reconstruction est réalisée dessus ou à proximité de cette emprise. La démolition doit avoir pour effet de faire disparaître totalement les éléments de la construction d'origine.

Réhabilitation des constructions existantes de caractère reconnu: elle concerne les constructions dont l'architecture mérite d'être sauvegardée, et dont l'état est en cours de dégradation par manque d'occupation.

Superficie de terrain: il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Terrain de camping ou de caravanage: terrain nécessitant une autorisation au titre de l'article R443-7 du Code de l'Urbanisme.

Voie: en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.