

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Chambois Commune déléguée d'Avrilly



## 5 - Règlement

Arrêté le 29/03/2023

Approuvé le

Cachet du Conseil Communautaire

Vu pour annexé à la délibération du conseil communautaire  
du 29/03/2023 arrêtant le projet de PLU,

La Présidente,  
Nathalie NOËL

Signature



## Table des matières

DISPOSITIONS GENERALES .....	3
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	8
A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	8
Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, des constructions et activités .....	8
Mixité fonctionnelle et sociale .....	9
B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	9
Volumétrie et implantation des constructions.....	9
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	10
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions.....	11
Stationnement.....	12
C- Equipements et réseaux.....	12
Desserte par les voies publiques et privées .....	12
Desserte par les réseaux.....	13
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZa .....	14
A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	14
Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, des constructions et activités ..	14
B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	14
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions.....	14
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	15
A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	15
Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, des constructions et activités ..	15
Mixité fonctionnelle et sociale .....	16
B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	17
Volumétrie et implantation des constructions.....	17
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	17
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions.....	18
Stationnement.....	19
C- Equipements et réseaux.....	19
Desserte par les voies publiques et privées .....	19
Desserte par les réseaux.....	20
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	21
.....	21
A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	21
Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, des constructions et activités ..	21
Mixité fonctionnelle et sociale .....	22
B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	23
Volumétrie et implantation des constructions.....	23
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	23

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions.....	25
Stationnement.....	25
C- Equipements et réseaux.....	25
Desserte par les voies publiques et privées .....	25
Desserte par les réseaux.....	26
ANNEXE 1 : LEXIQUE.....	28
ANNEXE 2 : Définitions .....	30
ANNEXE 3 : Liste d'essences locales .....	33

# DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de d'Aavrilly-Chambois.

## ARTICLE 2 - COMPOSANTE DU PRESENT REGLEMENT ECRIT

Le présent règlement comprend 3 titres :

+ Volet I – Dispositions générales

+ Volet II – Dispositions particulières

+ Volet III – Annexes

Le titre II se compose de plusieurs zones, déclinées en plusieurs articles, conformément aux articles R.151-27 à 151-48 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 3 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT À L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

### NOTA BENE - AUTRES REGLEMENTATIONS APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL

Se superposent également aux règles du PLU, les effets du Code civil, du Code de l'environnement, du Code de la construction et de l'habitation, du Code rural, du Code forestier, du Code de la santé publique, du Règlement Sanitaire Départemental, etc.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1- Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.

Ces articles concernent :

- R.111-2 : salubrité publique
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- R.111-26 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2- Les articles L. 101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.

3- Les périmètres visés à l'article R. 151-52 et R.151-53, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

4- Les articles L. 102-13, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

5- L'article L. 421-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

6- Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

7- La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L332.30 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### Article 4.1. – plan de zonage

- 1- **Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme** est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n°4 du dossier.

Les plans comportent aussi :

- Les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.113.1 et L 113.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.152.2 du Code de l'Urbanisme.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UA, ...). Certaines zones comprennent des sous-secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (ex: i).

- 2- **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres 1,2 et 3 repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone UA, zone urbaine centrale à caractère d'habitat, de services et d'activités.
  - Un secteur UAp correspondant à la motte féodale et à l'ancien bourg castrale où les nouvelles constructions sont limitées pour favoriser le maintien du caractère patrimonial.

- 3- **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 6 repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone A, zone agricole protégée.
  - Un secteur Ap où des constructions ne sont pas admises en raison de la préservation de l'environnement et des paysages.

- 4- **Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 7 repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone N, zone naturelle protégée correspondant aux grands ensembles naturels et intégrant quelques bâtis diffus où seules les réhabilitations et extensions du bâti existant sont admises
  - Un secteur Np correspondant au site patrimonial de la motte féodale où seules les travaux de conservation et valorisation et l'évolution du bâti existant sont admis.

- 5- **Les terrains classés comme espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer sont repérés par un graphisme particulier et mention « espace boisé classé » (EBC) (articles L 113.1 et L 113.2 du code de l'urbanisme).

- 6- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale. Un numéro précise la destination et le bénéficiaire.

## Article 4.2. – Règlement

### Les destinations et sous destinations

Destinations (R151-27)	Sous-destinations (R151-28)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole - Exploitation forestière
Habitation	Logement - Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Équipements sportifs - Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition

### Structure du règlement conformément au code de l'urbanisme

La délibération du conseil communautaire pour l'arrêt du PLU en date du 11 juillet 2018 énonce la volonté de la commune d'opter pour un règlement « nouvelle génération » en application du décret du 18 décembre 2015.

#### Section A : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- + Destinations des constructions (R 151-27 et 28)
- + Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (R151-30 à 36)
- + Mixité fonctionnelle et sociale (R151-37 et 38)

#### Section B : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- + Volumétrie et implantation des constructions (R151-39 et R 151-40)
- + Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R151-41 et 42)
- + Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties (R151-43)
- + Stationnement (R151-44 à 46)

#### Section C : Équipements et réseaux

- + Desserte par les voies publiques et privées (R151-47 et 48)
- + Desserte par les réseaux (R151-49 et 50)

## ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

### Article L 152-3

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. « 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. »

## **ARTICLE 6 – ENERGIES RENOUVELABLES ET ECONOMIES D'ENERGIE**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, de même que le recours des matériaux biodégradables ou une orientation des façades favorable aux économies d'énergie, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Dans le respect des dispositions générales énoncées, la prise en compte de l'environnement pourra justifier un assouplissement des règles architecturales fixées à la section 2 (caractéristiques urbaines architecturales et paysagères) paragraphe 2 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), pour des installations et pour l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables et à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, etc.) sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

## **ARTICLE 7 – RECONSTRUCTIONS À L'IDENTIQUE**

### **Article L111-15**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

### **Article L111-23**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

## **ARTICLE 8 – CLOTURES**

Il est ici précisé que toute modification ou réalisation de nouvelle clôture devra au préalable faire l'objet d'une déclaration en mairie.

## **ARTICLE 9 - PERMIS DE DEMOLIR**

Le permis de démolir est obligatoire dans les périmètres de 500 m autour des monuments historiques et pour les éléments repérés au titre du L.151-19 et L.151-23.

# DISPOSITIONS PARTICULIERES PAR ZONES



# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbaine centrale à caractère d'habitat, de commerces, d'activités et d'équipements. Elle représente un ensemble composé à la fois de constructions anciennes, de zones pavillonnaires sous forme de lotissements ou d'implantations spontanées. Elle comprend un secteur UAP correspondant à un secteur bâti ancien à proximité immédiate du site de la motte et l'ancien bourg castrale.

Les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement sont également applicables.

## A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, des constructions et activités

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	✓		
	<i>Exploitation forestière</i>			
Habitation	<i>Logement</i>			✓
	<i>Hébergement</i>			
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>			✓
	<i>Restauration</i>			✓
	<i>Commerce de gros</i>	✓		
	<i>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>			✓
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		✓	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	<i>Cinéma</i>	✓		
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			✓
	<i>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			✓
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>			✓
	<i>Salle d'art et spectacle</i>			✓
	<i>Équipement sportif</i>			✓
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	<i>Autre équipement recevant du public</i>			✓
	<i>Industrie</i>	✓		
	<i>Entrepôt</i>	✓		
	<i>Bureau</i>			✓
	<i>Centre d'exposition et de congrès</i>	✓		

- ❖ Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :
  - Le camping ;
  - Le stockage de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
  - Les habitations légères de loisirs (HLL).
  
- ❖ Les secteurs repérés graphiquement doivent s'inscrire dans une opération d'ensemble et respecter les principes figurant dans l'OAP (pièce n°3) selon le principe de compatibilité.
  
- ❖ Sont autorisés sous conditions :
  - Les hébergements touristiques et hôteliers de petite capacité (maximum 20 lits) sous réserve de leur intégration paysagère, architecturale et par rapport au caractère résidentiel dominant de la zone.
  
- ❖ **En secteur UAp**, seuls sont autorisés sous conditions les destinations et aménagements suivants :
  - Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales
  - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie,...) et des équipements sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
  - Les constructions à usage d'habitation
  - La rénovation, réhabilitation des habitations existantes
  - Le changement de destination de bâtiments
  - Les extensions des constructions à usage d'habitations sous réserve de ne porter atteinte ni à la préservation ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et sans pouvoir dépasser 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de l'approbation du document en une ou plusieurs fois.
  - Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient limitées à 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total

## Mixité fonctionnelle et sociale

---

Non règlementée

## B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Volumétrie et implantation des constructions

---

#### Les constructions principales

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat. Plus globalement, les constructions avec des volumes compliqués (type V, W, Y ou Z) doivent être évités et seront dans le respect de l'existant à savoir des maisons de types parallélépipédiques.

La hauteur des constructions principales doit être au maximum de 9 mètres au faîtage. La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée.

### **Les annexes**

Leur hauteur ne pourra excéder 6 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'annexes réalisées dans la continuité de la construction principale à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le gabarit existant.

L'emprise au sol total pour les abris de jardin est limitée à 20m<sup>2</sup> par unité foncière et leur hauteur à 3mètres au faîtage.

**Dans le secteur UAp**, l'emprise au sol maximale de tout type de constructions est fixée à 25 % de la superficie de l'unité foncière.

## **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble.

### **Façades :**

La composition de la façade devra être cohérente dans le dimensionnement des ouvertures, alignements entre les différents éléments, traitements entre les différentes façades. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée.

Ainsi, les teintes des façades doivent être en harmonie avec celles des constructions environnantes. Elles doivent privilégier des teintes beiges (claires ou foncées) et ocre léger (mais pas toulousain).

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ou parpaings doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure

Les accessoires de façades (volets, huisseries, portes...) et motifs architecturaux (bandeaux,...) peuvent rehausser la composition de la construction par des couleurs différentes.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe- eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

Pour les abris de jardin, le bois ou d'aspect similaire sera le matériau principal de construction.

### **Toitures et couvertures :**

Les toitures principales doivent être au minimum composées de deux pans. L'inclinaison des pentes doit s'inscrire en harmonie avec celle des constructions adjacentes sans pouvoir être inférieure à 45 °à l'exception des extensions et annexes pour lesquels les toitures plates ou à un seul pan sont autorisées si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Toutefois, les toitures terrasses végétalisées peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet architectural contemporain et harmonieux avec son environnement.

Pour les annexes indépendantes de la construction principale, les pentes de toit ne peuvent être inférieures à 15° et devront avoir au minimum deux pans.

Les seuls matériaux de couverture autorisés pour les constructions principales sont l'ardoise, la tuile plate ou mécanique, le chaume et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur. Toutefois, pour les annexes, d'autres matériaux de couverture peuvent être utilisés s'ils correspondent à l'usage du bâtiment et sous réserve d'un traitement uniforme (un seul matériau pour l'ensemble de la toiture, exemple verrière, garage en plaques métalliques couleur ardoise ou tuile).

#### **Dispositifs de production d'énergies renouvelables :**

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

*Eléments remarquables repérés au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme :*

**Le patrimoine bâti** repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé.

*Il peut néanmoins évoluer, être restauré ou modifié dans son état actuel (volumes, matériaux) pour :*

- retrouver sa vocation et son caractère architectural d'origine,
- s'adapter à des éléments nouveaux nécessitant une ouverture sous réserve que les matériaux employés soient identiques à ceux du mur ou de la façade existante, que la composition architecturale du bâtiment ou du mur soit respecté

*En cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure des matériaux, ils doivent être reconstruits ou réhabilités à l'identique.*

Plus précisément, Les modifications de volume seront réalisées en cohérence avec son environnement immédiat, en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition, son échelle.

La restauration ou l'entretien devront être réalisés en maintenant les volumes et les percements, ou en restituant le cas échéant, les volumes initiaux, et les percements d'origine. Ils devront être réalisés soit en maintenant en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit en modifiant ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence avec l'environnement. Les éléments de modénature (corniches, bandeaux, chaînes d'angles, ...) seront conservés et, le cas échéant, restaurés ou restitués à l'identique.

## **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions**

---

Pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, la surface correspondant aux espaces libres et plantations (voir la définition en annexe) ne peut être inférieure à 30% de la superficie totale de la propriété.

Dans les opérations d'ensemble, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en un ou plusieurs espaces verts collectifs.

Les talus et les haies existantes composées d'essences locales devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

#### **Clôtures :**

Les clôtures nouvelles seront constituées :

- de haies végétales champêtres qui peuvent être doublées d'un grillage.
- De mur en maçonnerie (1mètre) en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brut ou peinte ou engravillonné sont interdits.

Nonobstant les conditions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les nouvelles clôtures sur ces limites seront constituées de haies végétales champêtres pouvant être doublées d'un grillage comprenant des essences exclusivement locales.

Dans tous les cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

## Stationnement

---

Le stationnement doit être assuré obligatoirement sur l'espace privatif et correspondre aux besoins réels des constructions et installations en fonction de leur destination, de leur importance et de leur localisation.

Le nombre de place de stationnement exigé est d'une place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondi à l'entier supérieur, et dans tous les cas un minimum de deux places par logement pour :

- toutes nouvelles constructions principales à usage d'habitation
- les extensions créatrices de surface de plancher ou opération d'aménagement,
- les changements d'usages.

Pour les constructions à destination pour les hébergements touristiques et l'hôtellerie : 1 place de stationnement par chambre.

### **Stationnement vélos :**

Pour toute construction nouvelle à destination d'activités, d'équipement ou comprenant plus de 5 logements, une aire ou un local doivent être aménagés pour le stationnement des deux roues et réservés à cet usage. Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être dimensionnés au regard des besoins et de manière à faciliter leur accès.

## C- Equipements et réseaux

### Desserte par les voies publiques et privées

---

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc...

Les accès sur les voies publiques accompagné doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, ils seront implantés avec un retrait d'au moins 2,5 mètres de l'alignement de la voie.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

La continuité du cheminement piéton/vélo sera recherchée dès que la configuration des lieux le permet (marquage au sol ou couloirs indépendants...).

Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.

## Desserte par les réseaux

---

### **Eau :**

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

### **Assainissement :**

#### **- Eaux usées :**

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux préconisations des services gestionnaires. En l'absence du réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date du permis de construire.

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

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux préconisations des services gestionnaires.

Pour toutes les constructions nouvelles, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété et doivent être faits sur la parcelle objet de la demande. Ainsi, toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

### **Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :**

Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

### **Collecte des déchets :**

Un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations à partir de plusieurs logements. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZa

### *Caractère de la zone*

La zone UZa est une zone urbaine destinée à maintenir et à accueillir des activités agro-industrielles. Elle concerne un secteur situé à l'Est de la commune le long de la D32.

Les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement sont également applicables.

## A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, des constructions et activités

---

- ❖ **Dans la zone UZa**, seules les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement et au développement des activités agro-industrielles sont autorisés.
- ❖ **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées** repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Par ailleurs, les changements de destinations sont interdits au sein du périmètre de risque de la cavité souterraine et les extensions et annexes sont limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant dans ce périmètre.

- ❖ **Dans le cas de présomption de cavités souterraines** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

## B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Volumétrie et implantation des constructions

---

Toutes nouvelles constructions devront respecter un retrait d'au moins 15 mètres par rapport aux limites séparatives avec la zone A.

### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions

---

Une lisière plantée devra être réalisée sur les limites séparatives avec la zone A. elle sera constituée d'une haie mixte et d'arbres comprenant exclusivement des essences locales.



## CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone

La zone A est à maintenir en raison de la richesse de son sol, favorable à l'agriculture. Elle concerne une grande partie du plateau de son territoire et les exploitations présentes dans le village.

Elle comprend un secteur Ap qui concerne la plaine à l'approche des grands espaces boisés à l'ouest où les constructions sont interdites pour des raisons paysagères et environnementales.

Les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement sont également applicables.

## A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, des constructions et activités

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>			✓
	<i>Exploitation forestière</i>			✓
Habitation	<i>Logement</i>		✓	
	<i>Hébergement</i>	✓		
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	✓		
	<i>Restauration</i>	✓		
	<i>Commerce de gros</i>	✓		
	<i>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	✓		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	✓		
	<i>Cinéma</i>	✓		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	✓		
	<i>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	✓		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	✓		
	<i>Salle d'art et spectacle</i>	✓		
	<i>Équipement sportif</i>	✓		
	<i>Autre équipement recevant du public</i>	✓		
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	✓		
	<i>Entrepôt</i>	✓		
	<i>Bureau</i>	✓		
	<i>Centre d'exposition et de congrès</i>	✓		

- ❖ Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :
  - Le stockage de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
  - Les habitations légères de loisirs (HLL).
  
- ❖ **En secteur Ap**, les constructions sont interdites pour des raisons paysagères et environnementales.
  
- ❖ Sont **autorisés sous conditions les destinations et aménagements suivants** :
  - Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales
  - les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie,...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
  - Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'activité agricole et/ou forestière, qu'elles nécessitent une présence sur le site et qu'elles ne constituent pas un mitage de la zone ;
  - Les extensions des constructions à usage d'habitations sous réserve de ne porter atteinte ni à la préservation ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et sans pouvoir dépasser 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de l'approbation du document en une ou plusieurs fois.
  - Le changement-de destination des bâtiments repéré graphiquement visant à créer un hébergement touristique à condition :
    - que le bâtiment soit repéré au document graphique.
    - de disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public
    - que le parti pris d'aménagement respecte la construction initiale et l'environnement immédiat.
 Des extensions sont possibles dans les mêmes conditions que les habitations existantes.
  - Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition
    - qu'elles soient limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total
    - deux annexes au total sont autorisées par parcelle à compter de la date d'approbation du PLU
    - l'enveloppe bâtie de l'annexe dans son ensemble doit être comprise dans un rayon de 30m autour de la construction principale.
  
- ❖ **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées** repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.
 

Par ailleurs, les changements de destinations sont interdits au sein du périmètre de risque de la cavité souterraine et les extensions et annexes sont limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant dans ce périmètre.
  
- ❖ **Dans le cas de présomption de cavités souterraines** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

## Mixité fonctionnelle et sociale

---

Non règlementée

## **B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Volumétrie et implantation des constructions**

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

Dans le cas de constructions nouvelles à usage d'habitation, les volumes compliqués (type V, W, Y ou Z) doivent être évités et seront dans le respect de l'existant à savoir des maisons de types parallélépipédiques.

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation doit être au maximum de 9 mètres au faîtage. La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée. Pour les autres installations, elles ne doivent pas excéder 10 mètres.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'annexes réalisées dans la continuité de la construction principale à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le gabarit existant.

Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble.

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

##### Façades :

La composition de la façade devra être cohérente dans le dimensionnement des ouvertures, alignements entre les différents éléments, traitements entre les différentes façades. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée.

Ainsi, les teintes des façades doivent être en harmonie avec celles des constructions environnantes. Elles doivent privilégier des teintes beiges (claires ou foncées) et ocre léger (mais pas toulousain).

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ou parpaings doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure

Les accessoires de façades (volets, huisseries, portes...) et motifs architecturaux (bandeaux,...) peuvent rehausser la composition de la construction par des couleurs différentes.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

Pour les abris de jardin, le bois ou d'aspect similaire sera le matériau principal de construction.

#### Toitures et couvertures :

Les toitures principales doivent être au minimum composées de deux pans. L'inclinaison des pentes doit s'inscrire en harmonie avec celle des constructions adjacentes sans pouvoir être inférieure à 45 ° à l'exception des extensions et annexes pour lesquels les toitures plates ou à un seul pan sont autorisées si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Toutefois, les toitures terrasses végétalisées peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet architectural contemporain et harmonieux avec son environnement.

Pour les annexes indépendantes de la construction principale, les pentes de toit ne peuvent être inférieures à 15° et devront avoir au minimum deux pans.

Les seuls matériaux de couverture autorisés pour les constructions principales sont l'ardoise, la tuile plate ou mécanique, le chaume et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

Toutefois, pour les annexes, d'autres matériaux de couverture peuvent être utilisés s'ils correspondent à l'usage du bâtiment et sous réserve d'un traitement uniforme (un seul matériau pour l'ensemble de la toiture, exemple verrière, garage en plaques métalliques couleur ardoise ou tuile).

#### **Pour les bâtiments agricoles :**

Les toitures en bac-acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées, ainsi que les plaques de fibre ciment teinté.

## **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions**

---

Les talus et les haies existantes composées d'essences locales devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Toute construction de bâtiment à usage agricole devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

#### Clôtures :

**En secteur Ap**, les clôtures nouvelles seront végétales et composées de Haies d'essences locales doublées ou pas de grillage simple sur poteaux.

Dans tous les cas leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

## **Dispositifs de production d'énergies renouvelables :**

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

### *Eléments remarquables repérés au titre de l'Article L 151-23 du code de l'urbanisme :*

**Le patrimoine naturel (mares, vergers,...)** repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué afin de préserver les continuités et les réservoirs écologiques :

- **Les mares** doivent être conservées, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction ou extension est interdite dans un rayon de 10m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée et développée.

- **Les vergers** sont à maintenir et à préserver de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
- dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole.

Pour assurer la continuité des services écologiques rendus, cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent ou tout arrachage devra être compensé par de nouvelles plantations d'essence identique.

## **Stationnement**

---

Le stationnement doit être assuré obligatoirement sur l'espace privatif et correspondre aux besoins réels des constructions et installations en fonction de leur destination, de leur importance et de leur localisation.

## **C- Equipements et réseaux**

### **Desserte par les voies publiques et privées**

---

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc...

Les accès sur les voies publiques accompagné doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, ils seront implantés avec un retrait d'au moins 2,5 mètres de l'alignement de la voie.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

La continuité du cheminement piéton/vélo sera recherchée dès que la configuration des lieux le permet (marquage au sol ou couloirs indépendants...).

## Desserte par les réseaux

---

### **Eau :**

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

### **Assainissement :**

#### **- Eaux usées :**

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux préconisations des services gestionnaires. En l'absence du réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date du permis de construire.

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

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux préconisations des services gestionnaires.

Pour toutes les constructions nouvelles, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété et doivent être faits sur la parcelle objet de la demande. Ainsi, toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

### **Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :**

Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

### **Collecte des déchets :**

Un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone

La zone N (naturelle et forestière) concerne des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique : elle intègre quelques bâtis présents au sein d'espaces naturels ou sur la plaine agricole qui ne peuvent pratiquement plus évoluer, mais aussi les éléments constituant la trame verte à travers les grands ensembles boisés et les quelques bois sur la plaine agricole, les espaces présentant une sensibilité environnementale et patrimoniale forte liés à la présence Motte castrale (Np).

Les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement sont également applicables.

## A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, des constructions et activités

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	✓		
	<i>Exploitation forestière</i>			
Habitation	<i>Logement</i>		✓	
	<i>Hébergement</i>	✓		
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	✓		
	<i>Restauration</i>	✓		
	<i>Commerce de gros</i>	✓		
	<i>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	✓		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	✓		
	<i>Cinéma</i>	✓		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	✓		
	<i>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	✓		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	✓		
	<i>Salle d'art et spectacle</i>	✓		
	<i>Équipement sportif</i>	✓		
	<i>Autre équipement recevant du public</i>	✓		
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	✓		
	<i>Entrepôt</i>	✓		
	<i>Bureau</i>	✓		
	<i>Centre d'exposition et de congrès</i>	✓		

- ❖ Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :
    - Le camping ;
    - Le stockage de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
    - Les habitations légères de loisirs (HLL)
  
  - ❖ Sont **autorisés sous conditions les destinations et aménagements suivants** :
    - Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales
    - les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie,...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
    - La rénovation, réhabilitation des habitations existantes
    - Les extensions des constructions à usage d'habitations sous réserve de ne porter atteinte ni à la préservation ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et sans pouvoir dépasser 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de l'approbation du document en une ou plusieurs fois.
    - Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition
      - qu'elles soient limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total
      - deux annexes au total sont autorisées par parcelle à compter de la date d'approbation du PLU
      - l'enveloppe bâtie de l'annexe dans son ensemble doit être comprise dans un rayon de 30m autour de la construction principale.
  
  - ❖ **En secteur Np** : seuls sont admis les travaux de conservation et les aménagements liés à la valorisation du patrimoine naturel et du bâti existant.
  
  - ❖ **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées** repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.
- Par ailleurs, les changements de destinations sont interdits au sein du périmètre de risque de la cavité souterraine et les extensions et annexes sont limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant dans ce périmètre.
- ❖ **Dans le cas de présomption de cavités souterraines** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

## Mixité fonctionnelle et sociale

---

Non règlementée

## **B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Volumétrie et implantation des constructions**

---

La volumétrie du bâti doit être préservée et maîtrisée en cas d'évolution afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

#### Hauteur

Pour les constructions existantes, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'annexes réalisées dans la continuité de la construction principale à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le gabarit existant.

### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble.

#### Façades :

La composition de la façade devra être cohérente dans le dimensionnement des ouvertures, alignements entre les différents éléments, traitements entre les différentes façades. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée.

Ainsi, les teintes des façades doivent être en harmonie avec celles des constructions environnantes. Elles doivent privilégier des teintes beiges (claires ou foncées) et ocre léger (mais pas toulousain).

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ou parpaings doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure

Les accessoires de façades (volets, huisseries, portes...) et motifs architecturaux (bandeaux,...) peuvent rehausser la composition de la construction par des couleurs différentes.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

Pour les abris de jardin, le bois ou d'aspect similaire sera le matériau principal de construction.

### **Toitures et couvertures :**

Les toitures des extensions et annexes contiguës à un bâtiment principal pourront avoir un seul pan. Les toitures terrasses végétalisées peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet architectural contemporain et harmonieux avec son environnement.

Pour les annexes indépendantes de la construction principale, les pentes de toit ne peuvent être inférieures à 15° et devront avoir au minimum deux pans.

Les seuls matériaux de couverture autorisés pour les constructions principales sont l'ardoise, la tuile plate ou mécanique, le chaume et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

Toutefois, pour les annexes, d'autres matériaux de couverture peuvent être utilisés s'ils correspondent à l'usage du bâtiment et sous réserve d'un traitement uniforme (un seul matériau pour l'ensemble de la toiture, exemple verrière, garage en plaques métalliques couleur ardoise ou tuile).

### **Dispositifs de production d'énergies renouvelables :**

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

### **Clôtures :**

Les clôtures nouvelles seront végétales et composées de Haies d'essences locales doublées ou pas de grillage simple à large mailles pouvant laisser passer la petite faune et l'eau.

Dans tous les cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

*Eléments remarquables repérés au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme :*

**Le patrimoine bâti** repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé.

*Il peut néanmoins évoluer, être restauré ou modifié dans son état actuel (volumes, matériaux) pour :*

- retrouver sa vocation et son caractère architectural d'origine,
- s'adapter à des éléments nouveaux nécessitant une ouverture sous réserve que les matériaux employés soient identiques à ceux du mur ou de la façade existante, que la composition architecturale du bâtiment ou du mur soit respecté

*En cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure des matériaux, ils doivent être reconstruits ou réhabilités à l'identique.*

Plus précisément, Les modifications de volume seront réalisées en cohérence avec son environnement immédiat, en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition, son échelle.

La restauration ou l'entretien devront être réalisés en maintenant les volumes et les percements, ou en restituant le cas échéant, les volumes initiaux, et les percements d'origine. Ils devront être réalisés soit en maintenant en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit en modifiant ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence avec l'environnement. Les éléments de modénature (corniches, bandeaux, chaînes d'angles, ...) seront conservés et, le cas échéant, restaurés ou restitués à l'identique.

# Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions

---

**Dans les espaces boisés classés** à protéger tels que définis aux articles L.113.1 et L.113.2 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation et le défrichement est interdit.

Dans l'ensemble de la zone, les talus, les fossés et plantations existantes (arbres, haies...) devront être conservés et, le cas échéant, remplacés dans des proportions au moins équivalentes.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Toute construction devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

La surface maintenue en espaces libres et de plantations ne peut être inférieure à 40% de la surface de la propriété.

Eléments remarquables repérés au titre de l'Article L 151-23 du code de l'urbanisme :

**Le patrimoine naturel (mares, vergers,...)** repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué afin de préserver les continuités et les réservoirs écologiques :

- **Les mares** doivent être conservées, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction ou extension est interdite dans un rayon de 10m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée et développée.

- **Les vergers** sont à maintenir et à préserver de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),

Pour assurer la continuité des services écologiques rendus, cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent ou tout arrachage devra être compensé par de nouvelles plantations d'essence identique.

## Stationnement

---

Le stationnement doit être assuré obligatoirement sur l'espace privatif et correspondre aux besoins réels des constructions et installations en fonction de leur destination, de leur importance et de leur localisation.

## C- Equipements et réseaux

### Desserte par les voies publiques et privées

---

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc...

Les accès sur les voies publiques accompagné doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, ils seront implantés avec un retrait d'au moins 2,5 mètres de l'alignement de la voie.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

La continuité du cheminement piéton/vélo sera recherchée dès que la configuration des lieux le permet (marquage au sol ou couloirs indépendants...).

## Desserte par les réseaux

---

### **Eau :**

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

### **Assainissement :**

#### **- Eaux usées :**

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux préconisations des services gestionnaires. En l'absence du réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date du permis de construire.

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

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux préconisations des services gestionnaires.

Pour toutes les constructions nouvelles, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété et doivent être faits sur la parcelle objet de la demande. Ainsi, toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

### **Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :**

Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

### **Collecte des déchets :**

Un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

# ANNEXES



## ANNEXE 1 : LEXIQUE

Destinations (R151-27)	Sous destinations (R.151-28)	Définitions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation Agricole	Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
<b>Habitation</b>	Logement	Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement».  La sous-destination «logement» recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.  Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<p>Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.</p> <p>Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<p>Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.</p> <p>Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	<p>Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.</p> <p>Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p>
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Autres équipements recevant du public	<p>Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics».</p> <p>Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
	Industrie	<p>Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.</p> <p>Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p>
	Entrepôt	Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## ANNEXE 2 : Définitions

### Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones

#### **- Accès :**

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

#### **- Alignement :**

Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

#### **- 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.

#### **- Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :**

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport de la surface bâtie au sol à la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

#### **- Clôture :**

Dispositif situé à l'alignement de l'unité foncière et avec la limite du domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

#### **- Desserte :**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

#### **- Emprises publiques :**

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, parcs, espaces verts...). Il s'agit d'emprises existantes ou à créer.

#### **- Emplacements réservés :**

Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement d'équipements publics, de voies ou de carrefours, de cheminements, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

#### **- Espace Boisé Classé**

C'est une protection particulière instituée par l'article L 113.1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

#### **- Espaces libres et plantations :**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

### **- Espaces verts :**

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés (arbre, arbuste, pelouse, prairie...) et ne comprennent pas les espaces goudronnés, engravillonnés tels que les voies d'accès.

Les espaces verts « de pleine terre » correspondent aux espaces verts constitués de terre meuble, excluant les toitures végétalisées dont la hauteur de terre est inférieure à 1 mètre, les jardinières, etc.

### **- Hauteur au faîtage**

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture : cheminées, ouvrages techniques et superstructures liés au bon fonctionnement de l'immeuble exclus.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures.

### **- Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :**

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

### **- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée.

### **- Modes de déplacement doux :**

Il s'agit des modes de déplacement utilisant l'énergie humaine, sans motorisation. Exemple : marche à pieds, vélo, trottinette, roller.

### **-Sol naturel :**

Il s'agit du sol existant avant travaux.

### **- Terrain ou unité foncière :**

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

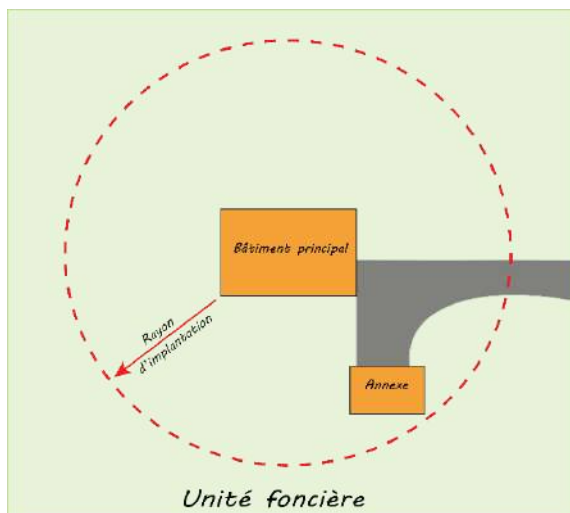
### **Affouillement/exhaussement – déblai/remblai :**

Affouillement et déblai : action de creuser/abaisser le niveau naturel du terrain.

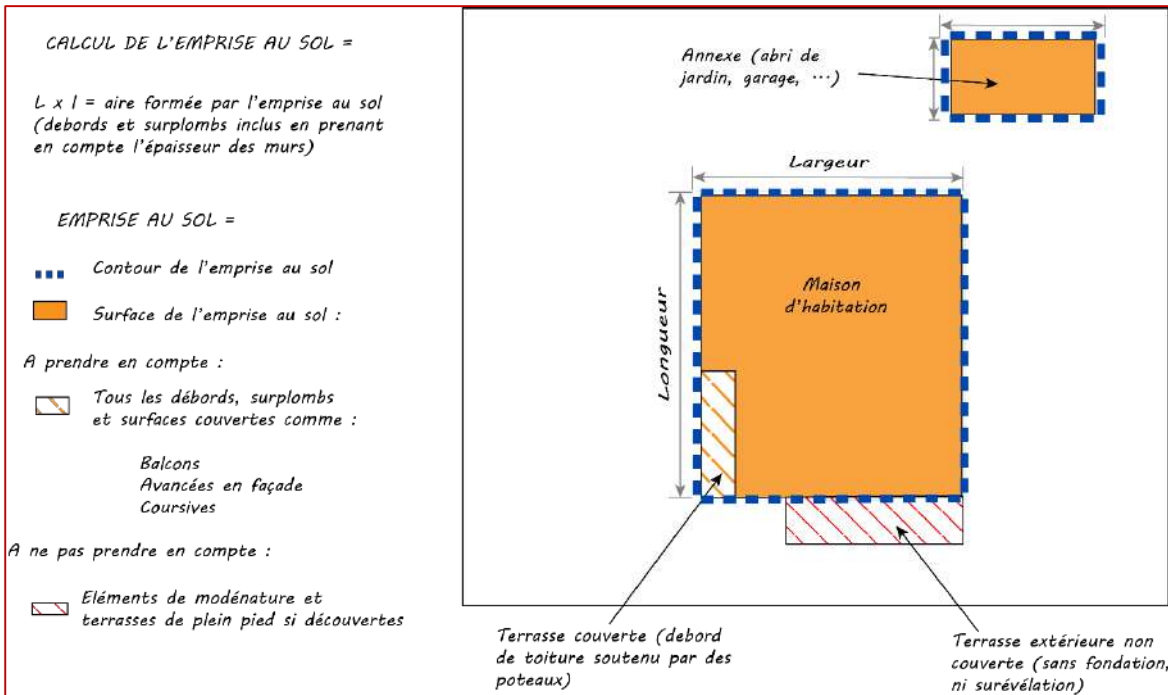
Exhaussement et remblai : action d'augmenter/surélever le niveau naturel du terrain.

## **Quelques Schémas explicatifs**

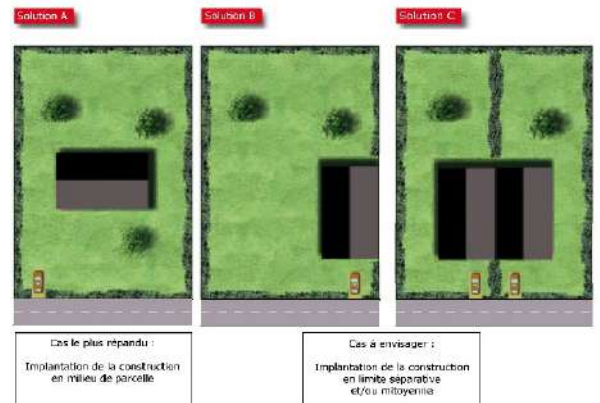
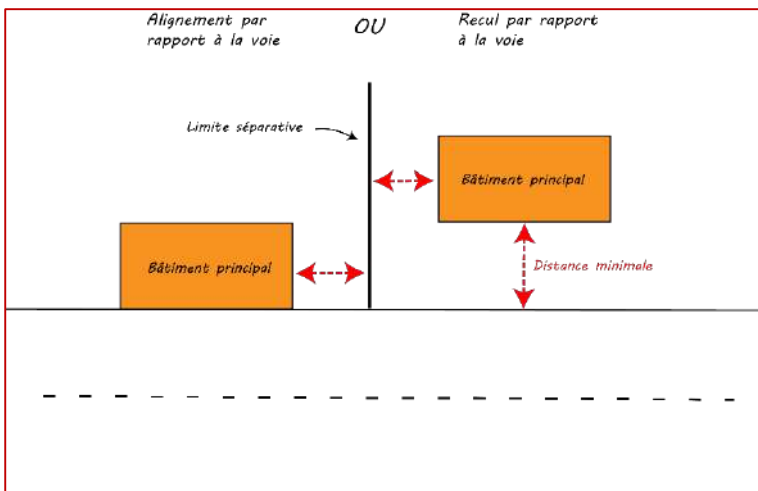
La zone d'implantation des annexes



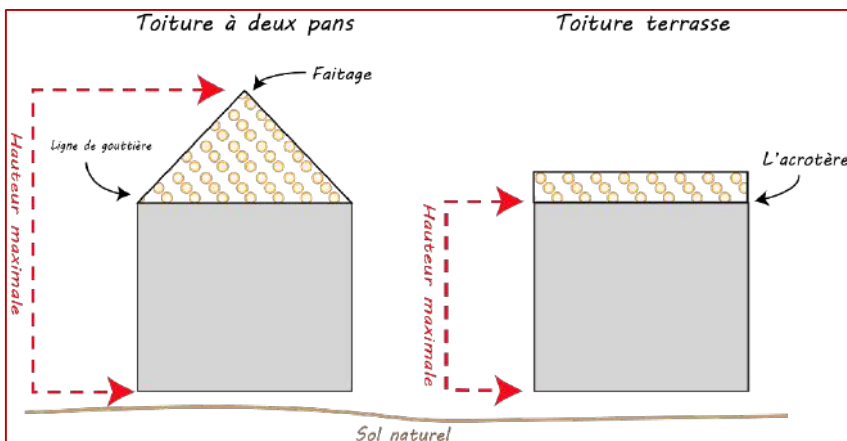
## L'emprise au sol



## Les implantations



## La hauteur





## ANNEXE 3 : Liste d'essences locales

Groupe	Nom français	Nom latin
Arbres	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>
	Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
	Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i>
	Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>
	Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
	Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
	Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>
	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Hêtre, Fayard	<i>Fagus sylvatica</i>
	If	<i>Taxus baccata</i>
	Merisier	<i>Prunus avium</i>
	Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudacacia</i>
	Saule blanc	<i>Salix alba</i>
	Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Tilleul à larges feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>
	Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>
	Tremble	<i>Populus tremula</i>
Arbustes	Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>
	Aubépine épineuse	<i>Crataegus laevigata</i>
	Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>
	Bois-de-Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>
	Bourdaie	<i>Frangula alnus</i>
	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
	Cytise faux-ébénier	<i>Laburnum anagyroides</i>
	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
	Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>
	Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>
	Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
	Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i>
	Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>
	Noisetier ou coudrier	<i>Corylus avellana</i>
	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
	Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
	Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
	Saule roux-cendré	<i>Salix atrocinerea</i>
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>	
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	

**Arbres fruitiers** : Cerisier, Cognassier, Néflier, Noyer, Poirier, Pommier, Prunier.