

DEPARTEMENT DU CANTAL
COMMUNE DE LAROQUEBROU

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PIECE 4-1

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	24 juin 2008	7 janvier 2011	27 janvier 2012

SOMMAIRE

Présentation indicative sans portée juridique des zones définies par le PLU	3
RAPPELS & DISPOSITIONS GENERALES	5
ZONE U	7
ZONE UY	21
ZONE UT	28
ZONE 1AU	34
ZONE 1AUE	42
ZONE 2AU	48
ZONE A	51
ZONE N	63
LEXIQUE	73

Présentation indicative sans portée juridique des zones définies par le PLU

	Caractère de la zone	Secteur concerné
U1	<p>Secteur de la zone U, correspondant à la partie ancienne du bourg de LAROQUEBROU déjà équipée, à caractère d'habitat ancien et d'équipements.</p> <p>Le règlement qui s'y applique est rédigé dans l'esprit du maintien du tissu bâti existant avec possibilité de nouvelles constructions, de sa mixité urbaine et de son caractère patrimonial</p>	Centre ancien patrimonial : rive droite et rive gauche
U2	<p>Secteur de la zone U, correspondant aux extensions immédiates du bourg déjà équipée, sous forme de constructions diffuses ou groupées.</p> <p>Le règlement qui s'y applique est rédigé dans l'esprit du maintien du tissu bâti existant, de la mixité des activités et de sa proximité avec le centre patrimonial.</p>	Extensions du centre ancien : route de Montvert Pontus-collège- Calvaire Route de Nèpes Messac et Mestirgis
U3	Secteur de la zone U, correspondant aux quartiers résidentiels récents, déjà équipés, sous forme de lotissement ou d'habitat diffus	Entrée du bourg (Manhal, Puy marot, ...) et Croix du Vernis
UY	Zone équipée à vocation artisanale du Pont d'Orgon	Pont d'Orgon
UT	Zone équipée correspondant à l'emprise du centre de vacances La Forêt	Route de Siran
1AU	<p>Terrains naturels destinés à être urbanisés, à vocation principale d'habitat, situés en extension du bourg de LAROQUEBROU, en continuité des zones déjà urbanisées, compatible avec un aménagement cohérent de la zone.</p> <p>Les secteurs 1AU² sont soumis à des règles d'aspect extérieur des constructions adaptées à leur proximité avec le centre patrimonial.</p>	Extensions futures du bourg de Laroquebrou (Mistrigis, Zema, Manhal)
1AUE	Terrains naturels destinés à être urbanisés à vocation d'équipement ou de service, compatible avec un aménagement cohérent de la zone, situés à l'entrée du bourg de LAROQUEBROU	Rte du Pont d'Orgon (projet de gendarmerie et de foyer occupationnel notamment)
2AU	Réserve foncière, correspondant à des terrains naturels, insuffisamment desservis par les réseaux en leur périphérie, destinés à être urbanisés à long terme, après modification ou révision du PLU, qui précisera les règles d'occupation et les conditions d'ouverture à l'urbanisation.	Extension des quartiers de Puy Marot et du Manhal

	Caractère de la zone	Secteur concerné
A	Secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	Terrains agricoles et sièges et bâtiments d'exploitation
Ap	Secteur de la zone Agricole correspondant à l'écrin paysager du château de Cavaroque à l'intérieur duquel les occupations du sol sont limitées.	Cavaroque
N	La zone N comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison : - soit de leur caractère d'espaces naturels ou forestier, - soit de leur intérêt paysager, historique ou écologique, - soit des risques naturels auxquels ils sont soumis.	Zones boisées au nord de la commune, barrage de Nèpes, vallées des ruisseaux principaux (Branugues, Cabrespine, Roquefort...) et coteaux pentus, non propices à l'activité agricole
Np	Secteur naturel correspondant à l'écrin du patrimoine bâti et paysager du bourg de LAROQUEBROU et du château de Cavaroque, à l'intérieur duquel les occupations du sol sont limitées et les règles d'aspect extérieur des constructions sont adaptées à leur proximité avec le patrimoine. Le secteur Np comprend quelques constructions isolées.	Vallée de la Cère Puy du Château Château de Messac Versants du bourg Vallon du Pontus Château de Cavaroque
Ne	Secteur concerné par des enjeux de protection de l'eau : projets de périmètres de protection de captages (en fonction des études hydrogéologiques en cours) et à l'Espace Naturel Sensible et à la ZNIEFF du Puy du Lac	Gal / Bel Arbre Mestrigis / Puy Marot Batitan / Palat Puy du Lac
Nh1	Secteur habité sans vocation agricole, à l'intérieur duquel l'évolution du bâti existant (extension, changement de destination, construction d'annexes...) est autorisée. Le règlement qui s'y applique est rédigé dans l'esprit du maintien du tissu bâti existant (implantation et volume des constructions)	Villages ou anciennes fermes de : Moscou, La Bourriote, Coudert, Cristelle, Montplaisir, Terrier Rouge, Le Gal, Moulène, Mespouliès, Batitan, Pont d'Orgon
Nh2	Secteur habité sans vocation agricole, de taille et de capacité limité, à l'intérieur duquel l'évolution du bâti existant (extensions, changement de destination, construction d'annexes...) et quelques nouvelles constructions pourront être autorisées. Le règlement qui s'y applique est rédigé dans l'esprit du maintien du tissu bâti existant (implantation et volume des constructions)	Partie non agricole des hameaux de : - Palat - Lacamp Bas

RAPPELS & DISPOSITIONS GENERALES

Démolitions

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme qui prévoient que « *Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.* »

Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal par application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration »

Eléments du patrimoine paysager, identifiés pour leur intérêt patrimonial, au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément (parc, alignement d'arbres, haie bocagère, arbre isolé...), que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application de l'article L123-1-7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Boisements

Rappel des dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

Distances d'éloignement des bâtiments agricoles

A proximité des bâtiments agricoles en activité, les constructions nouvelles sont soumises au respect des distances d'éloignement, entre bâtiments agricoles et d'habitations, relevant de l'application de l'article L111-3 du code rural, sauf dérogation après avis de la Chambre d'Agriculture.

Possibilité de majoration du volume constructible pour les logements locatifs sociaux

Afin de permettre la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux, la commune a la possibilité d'appliquer les dispositions offertes par l'article L127-1 du Code de l'Urbanisme qui prévoit les dispositions suivantes :

« Le Conseil Municipal peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité. »

Obligations en matière de stationnement pour les logements locatifs sociaux

L'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme prévoit les dispositions suivantes :

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. »

Périmètre de protection des Monuments Historiques

Aux abords des Monuments Historiques, tous travaux, même non soumis à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration au titre de l'article L621-32 du Code de Patrimoine.

Le périmètre de protection des monuments historique est susceptible d'évoluer du fait du projet communal de Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), remplacée par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP) par la loi du 12 juillet 2010

Le territoire concerné par la future ZPPAUP-AMVAP est défini par un périmètre délimité par Arrêté Préfectoral, à l'intérieur duquel les prescriptions de la ZPPAUP-AMVAP constitueront une Servitude d'Utilité Publique. Les dispositions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager sont annexées au Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme.

ZONE U

La zone U correspond au bourg et aux quartiers d'habitat. Elle comprend 3 secteurs :

- Secteur U1

Partie ancienne du bourg de LAROQUEBROU déjà équipée, à caractère d'habitat ancien et d'équipements. Le règlement qui s'y applique est rédigé dans l'esprit du maintien du tissu bâti existant (implantation et volume des constructions), de la mixité des activités et de son caractère patrimonial.

- Secteur U2

Extension (20ème siècle) immédiate du bourg de LAROQUEBROU déjà équipée, sous forme de constructions diffuses ou groupées, à caractère d'habitat ou d'équipements. Le règlement qui s'y applique est rédigé dans l'esprit du maintien du tissu bâti existant (implantation et volume des constructions), de la mixité des activités et de sa proximité avec le centre patrimonial.

- Secteur U3

Quartiers résidentiels récents déjà équipés, situés à l'entrée du bourg sous forme de lotissement (Manhal, Puymarot, ...) et d'habitat diffus de la Croix du Vernis.

De plus le PLU identifie des **zones non aedificandi**, identifiées au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme, par une trame rayée verte, qui correspondent aux jardins et espaces verts non bâtis, destinés à mettre en scène les monuments et ensembles bâtis majeurs du site patrimonial, à l'intérieur desquelles il s'applique des dispositions d'occupation du sol particulières

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions et installations à usage agricole ou forestier
- L'installation de caravane lorsque la durée est supérieure à trois mois par an, visée par les articles R421-23-d et R421-23-j du Code de l'Urbanisme
- L'aménagement de parc d'attraction
- Les affouillements et exhaussements de sol, non liés à un permis de construire ou d'aménager
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

En outre,

- **en secteur U1**, sont interdits :

- les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping caravaning, visés à l'article R421-19-c du Code de l'Urbanisme

- **en zones non aedificandi**, identifiées au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme, par une trame rayée verte, dans le document graphique, qui correspondent aux jardins et espaces verts non bâtis, destinés à mettre en scène les monuments et ensembles bâtis majeurs du site patrimonial, sont interdits :

- les constructions nouvelles, à l'exception des abris de jardin, sous réserve de respecter les dispositions prévues à l'article U2,
- les aires de stationnement de véhicules.

- **en secteur U3**, sont interdits :

- les nouvelles constructions ou installations soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteurs U1 et U2

Sont admis :

- les constructions ou installations soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

à condition :

- de ne pas générer de nuisances et de risque pour le voisinage,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures et les équipements existants,
- de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

Dans les zones non aedificandi, identifiées au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme, par une trame rayée verte dans le document graphique, qui correspondent aux jardins et espaces verts non bâtis, destinés à mettre en scène les monuments et ensembles bâtis majeurs du site patrimonial, sont admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'usage des jardins, à condition de ne pas dépasser 8 m² d'emprise au sol et d'être accolées aux murs de soutènement ou de clôture s'il en existe.

En secteur U3

Sont admis :

- les extensions et mise aux normes des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes, liées aux constructions à usage d'activité et d'artisanat existantes

à condition :

- de ne pas générer de nuisances et de risque pour le voisinage,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures et les équipements existants,
- de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, etc.

L'aménagement des accès doit apporter la moindre gêne à la circulation publique et obtenir l'accord du service gestionnaire de la voirie.

2- Voirie

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc. 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 nouvelles devront avoir une emprise minimale de 3,50 mètres et une largeur minimale de chaussée de 3 mètres. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE U4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des gestionnaires concernés.

1- Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, de caractéristiques suffisantes et conforme aux conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2- Assainissement

Toute construction ou installation, qui le nécessite, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement collectif ou non collectif, conforme à la carte de zonage d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

S'il y a lieu, un prétraitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par le service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif.

3- Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines et voies publiques

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau pluvial, s'il existe, après accord de la commune. Celle-ci pourra imposer certaines conditions, en particulier, un prétraitement approprié. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

4- Electricité - Téléphone

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être réalisé en souterrain.

5- Collecte des ordures ménagères

Les projets devront intégrer, les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

ARTICLE U5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Secteur U1

Les constructions nouvelles devront conserver les principes d'alignement sur l'espace public, du bâti existant.

Il pourra être admis une implantation en retrait par rapport à l'alignement existant, sous réserve de prévoir l'édification d'un ouvrage en maçonnerie matérialisant l'alignement.

- Secteurs U2 et U3

Par rapport aux routes départementales

Les constructions doivent être édifiées en respectant une distance minimale :

- de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies départementales

Par rapport aux autres voies

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement de l'emprise de la voie ou du bâti existant, si les conditions de sécurité et de circulation des véhicules le permettent,
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants :

- complément d'un alignement de façades existant, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant et de ne pas nuire à la sécurité,
- aménagement ou extension de construction existante, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant et de ne pas nuire à la sécurité,
- opérations d'aménagement d'ensemble, si le principe d'implantation est de nature à améliorer l'insertion urbaine de l'opération,
- ouvrages techniques liés aux réseaux.

ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Secteur U1

Les constructions nouvelles devront conserver les principes d'alignement par rapport aux limites séparatives, du bâti existant. L'implantation à l'alignement des limites séparatives sera privilégiée, afin de maintenir la continuité du front bâti, quand il existe.

- Secteurs U2 et U3

Les constructions devront être implantées :

- soit sur les limites séparatives de propriété,
- soit à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 m ($H/2$, minimum 3 m), des limites séparatives

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les petites constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Secteur U1

Non réglementé

- Dans les zones non aedificandi, identifiées au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme, par une trame rayée verte dans le document graphique, qui correspondent aux jardins et espaces verts non bâtis, destinés à mettre en scène les monuments et ensembles bâtis majeurs du site patrimonial, l'emprise au sol des constructions autorisées ne doit pas excéder 8 m².

- Secteur U2

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'emprise n'est pas réglementée, l'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 50% de la partie de l'unité foncière constructible.

En cas de changement d'usage ou d'extension d'une construction existante, cette règle ne s'applique pas, à condition que la construction puisse disposer d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

- Secteur U3

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'emprise n'est pas réglementée, l'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 30% de la partie de l'unité foncière constructible.

En cas de changement d'usage ou d'extension d'une construction existante, cette règle ne s'applique pas, à condition que la construction puisse disposer d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel existant avant travaux, jusqu'au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

L'agrandissement d'un bâtiment, pourra être réalisé avec une hauteur identique à celle de la construction agrandie, même si elle est supérieure à la hauteur autorisée, sous réserve de ne pas masquer les perspectives urbaine existantes.

La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée, sous réserve de ne pas masquer les perspectives urbaine existantes.

- Secteur U1

La hauteur des constructions n'est pas réglementée, sous réserve de respecter les règles suivantes :

- la hauteur des constructions nouvelles devra s'adapter aux hauteurs des constructions voisines
- la hauteur des constructions ne doit pas masquer les perspectives urbaines existantes

- Secteur U2

Sous réserve de ne pas masquer les perspectives urbaines existantes, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- deux étages construits sur rez-de-chaussée + combles (R+2+C) pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres, pour les autres constructions.

- Secteur U3

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- deux étages construits sur rez-de-chaussée (R+2 ou R+1+C) pour les constructions à usage d'habitation,
- 8 mètres, pour les autres constructions.

ARTICLE U11- ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des dispositions ou des matériaux différents de ceux prévus ci après, pourront être autorisés pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

1- Volumétrie et typologie du bâti

D'une manière générale, il est recommandé, pour assurer la cohérence d'ensemble du tissu urbain existant, de respecter les typologies bâties existantes : alignement et continuité, ou retrait de l'alignement et discontinuité plus ou moins affirmée, orientations des faîtages et conservation du type de couverture.

En secteur U1

Pour les constructions neuves, l'agencement du nouveau volume devra s'inscrire dans le rythme parcellaire de la rue. Un volume occupant plusieurs parcelles devra être fragmenté. La forme et la disposition des ouvertures devront privilégier un principe de verticalité.

En secteurs U2 et U3

La volumétrie du bâti devra se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation topographique de l'architecture traditionnelle. Tout volume nouveau devra s'inscrire dans la forme urbaine et le paysage. La forme et la disposition des ouvertures devront privilégier un principe de verticalité.

2- Implantation

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus, qui se limiteront à l'emprise du bâtiment. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules sur la parcelle se feront au plus proche de la voie publique.

Sur terrain plat, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

Les murs de soutènement constitués de pierres cyclopéennes sont interdits.

3- Toitures

En secteur U1

Les réfections de couverture devront réutiliser le matériau existant dans le respect des mises en œuvre traditionnelles, à savoir :

- tuile creuse ou canal pour le patrimoine ancien, en terre cuite naturelle
- tuile mécanique grand moule pour le patrimoine moderne à partir de 1890 qui en comporte
- tuile romane pour le bâti récent à partir de 1970 qui en comporte
- ardoise, lauze ou tuile écaïlle pour les quelques constructions faisant appel à ce matériau

Il pourra être prescrit le retour à un matériau d'origine antérieur, notamment la tuile canal qui aurait été remplacée par de la tuile mécanique grand moule, sur pente faible.

La couleur de la tuile sera de teinte rouge terre cuite naturelle ou rouge vieilli nuancé selon les visibilitées. Les rives des couvertures en tuiles canal seront traitées en tuiles scellées au mortier de chaux.

Les souches de cheminées en pierre devront être conservées et restaurées.

Les lucarnes existantes devront être conservées et restaurées. La réalisation de nouvelles lucarnes est autorisée, par copie des modèles anciens.

La pose de châssis vitrés de toiture sera appréciée en fonction du type d'immeuble et pourra être admise sous réserve des conditions suivantes :

- ne pas être visibles des espaces publics
- s'intégrer aux plans de la toiture, sans saillie
- ne pas dépasser 2 unités par pan de toiture et la dimension de 0,6 x 0,8 m, en pose verticale

Les surélévations, extensions et adjonctions de constructions existantes devront être réalisées dans le respect des principes de pentes et de matériaux de la toiture existante.

Il pourra être admis des extensions couvertes en terrasse, en fonction des caractéristiques du bâtiment et de son contexte urbain et paysager.

Les couvertures des nouvelles constructions seront en tuiles de terre cuite naturelle de type canal ou romane à onde forte, de teinte rouge ou rouge vieilli nuancé, selon les visibilitées.

Il pourra être admis, en fonction des caractéristiques du bâtiment et de son contexte urbain et paysager :

- des éléments de couverture en métal (zinc pré patiné ou cuivre),
- des toitures terrasses, avec protection d'étanchéité en graviers, briques concassées ou végétale.

Les tuiles de rives à rabat ne sont pas autorisées. Les bardages de toiture métallique en acier pré laqué ou en produits de synthèse, quelque soit leur profil, ne sont pas autorisés.

En secteur U2

Les réfections de couvertures existantes seront refaites selon leur procédé d'origine (pente, matériaux, couleur). Les éventuels changements de techniques ou de matériaux de couverture seront appréciés au cas par cas.

Pour les réfections de couverture des constructions modernes de grand volumes (locaux d'enseignement, artisanat, agriculture...) dont les toitures ne sont pas traditionnelles (matériaux ondulés métalliques ou en fibre ciment sur faible pente, toiture terrasse ...) il est recommandé d'utiliser des matériaux d'aspect neutre et mat (zinc pré patiné, toitures végétalisées, bardages bois).

Les couvertures des nouvelles constructions seront en tuiles de terre cuite naturelle de type canal ou romane à onde forte, de teinte rouge ou rouge vieilli nuancé selon les visibilitées.

Il pourra être admis, en fonction des caractéristiques du bâtiment, notamment pour les constructions de grands volumes non destinées à l'habitation et de son contexte urbain et paysager :

- des éléments de couverture en métal (zinc pré patiné ou cuivre),
- des toitures terrasses, avec protection d'étanchéité en graviers, briques concassées ou végétale.

En secteur U3

Les couvertures devront être constituées :

- de tuiles de terre cuite naturelle de type canal ou romane à onde forte, de teinte rouge ou rouge vieilli
- de métal (zinc pré patiné, cuivre ou bac métallique de teinte lauze)
- de bardeaux de bois
- de toiture terrasse avec protection d'étanchéité en graviers, briques concassées ou végétale

Les pentes des couvertures seront adaptées à la nature et aux exigences de mise en œuvre des matériaux utilisés.

Les réfections ou extensions de couverture de constructions existantes qui utilisent un autre matériau (ardoise, tuile mécanique grand moule, tuile béton, ...) pourront utiliser le matériau existant à l'exception des matériaux de couleur vive, des bardages métalliques brillants et des matériaux de récupération, qui ne sont pas autorisés.

4- Façades

En secteur U1

Constructions existantes

Les ouvertures existantes et leurs encadrements seront conservés. Toute éventuelle création d'ouverture sera appréciée par rapport à celles existantes. La forme et la disposition des ouvertures devront privilégier un principe de verticalité.

La restauration des façades en maçonneries sera adaptée au type d'architecture et de façade :

- le décapage des maçonneries de moellons de pierre est interdit. Les façades seront enduites au mortier de chaux, de teinte naturelle, finition lisse, talochée ou feutrée

- les parements en pierre de taille seront conservés et éventuellement nettoyés et rejointoyés au mortier de chaux

- la restauration des façades en pans de bois sera adaptée au type de pan de bois (pan de bois destiné à rester apparent, pan de bois destiné à être enduit en partie ou en totalité)

Les extensions et adjonctions de constructions existantes pourront être admises, en fonction des caractéristiques de l'immeuble, sous réserve de faire référence aux matériaux de la construction principale (pentes et matériaux de la toiture comme d'aspect de façade).

Les extensions en bardage de bois pourront être admises sous réserve de ne pas compromettre l'architecture existante et d'être réalisées en bois d'aspect brut naturel ou peint de ton sombre.

Les volumes vitrés pourront être admis, sous réserve de ne pas compromettre l'architecture existante et d'être réalisées avec des menuiseries en bois ou en métal pré laqué ou destiné à être peint.

Les bardages de façade métallique ou en produits de synthèse, quelque soit leur profil, ne sont pas autorisés.

Constructions nouvelles

Les matériaux de façade devront être adaptés aux teintes du contexte urbain, à dominante beige et pourront être constitués notamment :

- d'enduits de finition lisse, talochée ou feutrée,
- de bardage bois d'aspect brut naturel ou peint de ton sombre,
- de béton brut teinté dans la masse,

à l'exception de matériaux clairs, brillants ou réfléchissants, de brique et de parpaing brut, de plaquages de pierre, d'enduits non lisses, de bois vernis ou panneaux de bois de finition teinte miel, qui ne sont pas autorisés.

Les bardages de façade métallique ou en produits de synthèse, quelque soit leur profil, ne sont pas autorisés.

En secteur U2

Constructions existantes

Les ouvertures existantes et leurs encadrements seront conservés. Toute éventuelle création d'ouverture sera appréciée par rapport à celles existantes. La forme et la disposition des ouvertures devront privilégier un principe de verticalité.

Le décapage des maçonneries de moellons de pierre est interdit. Les façades seront enduites au mortier de chaux, de teinte naturelle, finition lisse, talochée ou feutrée. Les parements en pierre de taille seront conservés et éventuellement nettoyés et rejointoyés au mortier de chaux.

Les extensions en bardage de bois pourront être admises sous réserve de ne pas compromettre l'architecture existante et d'être réalisées en bois d'aspect brut naturel ou peint de ton sombre.

Constructions nouvelles

Les matériaux de façade devront être adaptés aux teintes du contexte urbain, à dominante beige et pourront être constitués notamment :

- d'enduits de finition lisse, talochée ou feutrée,
- de bardage bois d'aspect brut naturel ou peint de ton sombre,
- de béton brut teinté dans la masse,

à l'exception de matériaux clairs, brillants ou réfléchissants, de brique et de parpaing brut, de plaquages de pierre, d'enduits non lisses, de bois vernis ou panneaux de bois de finition teinte miel, qui ne sont pas autorisés.

En secteur U3

Les matériaux de façade devront être adaptés aux teintes du contexte urbain, à dominante beige et notamment :

- les enduits de finition lisse, talochée ou feutrée,
- le bardage bois d'aspect brut ou peint de ton sombre,
- le béton brut teinté dans la masse,

à l'exception des matériaux clairs, brillants ou réfléchissants, de la brique et du parpaing brut, des plaquages de pierre, des enduits non lisses, des bardages bois ou panneaux de bois d'aspect vernis ou miel, qui ne sont pas autorisés.

5- Ouvertures et menuiseries extérieures

En secteur U1

Les encadrements des baies existantes et les baies existantes devront être conservées ou restaurées.

Les menuiseries et fermetures seront réalisées en bois destiné à être peint d'une teinte unie. Les menuiseries seront à la française en 2 x 3 ou 2 x 4 carreaux.

Les fermetures devront être d'aspect traditionnel (volets pleins ou persiennes). L'utilisation de volets roulants de tout type, y compris en remplacement de volets roulants en place ayant remplacé des systèmes traditionnels n'est pas autorisée sur les architectures traditionnelles.

Aucun caisson extérieur aux baies destiné à contenir des dispositifs de fermeture ne sera admis.

Les anciennes grande baies (porte de granges) pourront être re-divisées et vitrées, sous réserve d'être réalisées en bois et adaptées au type de baie.

L'aménagement ou le percement de nouvelle porte de garage sera apprécié en fonction du type d'immeuble et de sa visibilité dans le paysage urbain. Les portes de garage seront obligatoirement réalisées en bois destiné à être peint, sans imposte ni hublots.

En secteur U2

Les menuiseries et fermetures remplacées seront obligatoirement en bois ou en métal et reprendront les dessins d'origine. Les volets roulants existants pourront être remplacés, sous réserve que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur.

Les menuiseries nouvelles seront réalisées, avec une unité d'aspect sur l'ensemble de la construction et avec un matériau pouvant être peint. Les aspects blanc pur, faux bois, bois vernis ne sont pas autorisés.

Les portes de garage seront obligatoirement réalisées en bois destiné à être peint, sans imposte ni hublots.

En secteur U3

Les menuiseries seront réalisées, avec une unité d'aspect sur l'ensemble de la construction et avec un matériau pouvant être peint. Les aspects blanc pur, faux bois, bois vernis ne sont pas autorisés.

6- Abris et annexes de jardins

En secteurs U1 et U2

Les constructions annexes ou à usage de cabane de jardin seront accolées aux murs de soutènement ou de clôture, s'il en existe.

Les constructions annexes ou à usage de cabane de jardin devront être :

- soit d'aspect similaire à la construction principale (volumétrie, matériaux, teintes)
- soit revêtus d'un bardage de bois traité ou peint dans un ton neutre ou sombre et d'une couverture de teinte sombre et d'aspect mat.

Tous les matériaux précaires ou de récupération sont interdits.

Les citernes de récupération d'eau de pluie, si elles ne peuvent être enterrées, seront dissimulées par des structures en bois laissé naturel ou peint dans un ton sombre.

En secteur U3

Les constructions annexes ou à usage de cabane de jardin devront être :

- soit d'aspect similaire à la construction principale (volumétrie, matériaux, teintes)
- soit revêtus d'un bardage de bois traité ou peint dans un ton neutre ou sombre et d'une couverture de teinte sombre et d'aspect mat.

Tous les matériaux précaires ou de récupération sont interdits.

Les citernes de récupération d'eau de pluie, si elles ne peuvent être enterrées, seront dissimulées par des structures en bois laissé naturel ou peint dans un ton sombre.

7- Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable pourront être admis, en fonction des caractéristiques du bâtiment et de son contexte urbain et paysager, sous réserve de ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales existantes sur le patrimoine protégé et de respecter les dispositions suivantes :

En secteurs U1 et U2

À moins qu'ils ne puissent être considérés comme éléments constitutifs d'un projet architectural (apprécié au cas par cas), les panneaux solaires ou photovoltaïques ne pourront être autorisés comme rajouts à des bâtiments existants, que sous plusieurs conditions :

- ne pas être visibles des rues et espaces publics avoisinants, et ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales existantes en particulier depuis les points hauts du site patrimonial (château, statue de la Vierge, panorama depuis la côte de Toulouse...),
- ne pas être apposés sur les façades existantes ou éléments secondaires tels que les balcons ou éléments de menuiserie,
- ne pas présenter de saillie ou de dévers par rapport aux pans de toitures existants, s'ils sont localisés en superstructure des bâtiments.
- être implantés de préférence sur des constructions annexes ou disposés au sol sur des parties privatives, non visibles des espaces publics et sans covisibilité avec les perspectives paysagères ou monumentales sur le site patrimonial.

En secteur U3

- pour les constructions neuves, de faire partie intégrante du projet architectural,
- pour les constructions existantes, d'être implantés de façon à être le moins perceptibles depuis les espaces publics ou intégrés à un projet de restauration.

8- Clôtures

Les clôtures ou parties de clôtures traditionnelle, qui ont un rapport visuel avec la construction située sur la parcelle devront être conservées et restaurées à l'identique.

Les haies opaques, les clôtures pleines ou ajourées en bois ou plastiques, les éléments industrialisés en pierre reconstitués ne sont pas admis.

En secteur U1

Des clôtures pleines maçonnées pourront être imposées, pour maintenir la cohérence d'alignements bâtis existants ou à reconstituer.

En limite de domaine public

Les clôtures nouvelles, s'il y a lieu, seront constituées :

- soit de murs en maçonnerie en pierre de pays rejointoyées ou enduites, d'une épaisseur minimale de 0,25 m et d'au moins 1,50 m de haut, couronnés de chaperons arrondis ou de tuiles canal
- soit, si leur hauteur est inférieure à 1,50 m, elles pourront être surmontées de grilles en métal, destinées à être peintes, constituées de fers carrés pleins verticaux, terminés en partie haute par des pointes. Les ferronneries galbés ou ondulées ne sont pas admises.

Sauf obligation de maintien de la cohérence d'alignements bâtis existants, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

En secteur U2 et U3

La réalisation de clôture ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique. La hauteur maximale des clôtures, ne devra pas excéder 1,50 m, par rapport au niveau du domaine public.

En limite de domaine public

Les clôtures, s'il y a lieu, seront constituées :

- soit de murs en maçonnerie en pierre de pays rejointoyées ou enduites, d'une épaisseur minimale de 0,25 m, couronnés de chaperons arrondis ou de tuiles canal
- soit de murets maçonnés enduits d'au moins 0,80 m de hauteur constante, dont le profil suivra la pente du terrain, sans redents ni échancrures. Si on surmonte le muret par un barreaudage, celui-ci sera obligatoirement constitué d'éléments verticaux métalliques peints dans une teinte sombre.
- soient de haies composées d'essences végétales locales variées recommandées à l'article 13, à l'exception des thuyas et des résineux, éventuellement doublée d'un grillage de couleur sombre partant du sol ou d'une clôture en bois.

En limite de zone naturelle ou agricole, les clôtures devront être constituées de haies composées d'essences végétales locales variées recommandées à l'article 13, respectant le caractère champêtre, éventuellement doublée de fils de fer sur piquets bois, de grillage de couleur sombre partant du sol ou de clôture en bois naturel.

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT

Secteur U1

Les capacités de stationnement ne sont pas réglementées.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact dans le paysage. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules sur la parcelle se feront au plus proche de la voie publique

Dans les zones non aedificandi, identifiées au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme, par une trame rayée verte dans le document graphique, qui correspondent aux jardins et espaces verts non bâtis, destinés à mettre en scène les monuments et ensembles bâtis majeurs du site patrimonial, l'aménagement d'aire de stationnement n'est pas autorisée.

Secteurs U2 et U3

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact dans le paysage. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules sur la parcelle se feront au plus proche de la voie publique.

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces non bâtis

L'imperméabilisation des espaces non bâtis sera limitée aux aires de stationnement et de manœuvre.

De plus, en secteurs U1 et U2, en cas de mise en œuvre de revêtements minéraux visibles du domaine public, ou en continuité avec celui-ci, l'utilisation de matériaux naturels (de préférence pierres granitiques) compatibles avec le caractère du site sera privilégiée. Les produits modulaires en béton, quelle qu'en soit la forme ou la teinte, sont inopportuns, dès lors qu'ils sont visibles du domaine public.

2- Aménagements paysagers

Les plantations, haies et alignement d'arbres existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Afin de maintenir le caractère champêtre, les aménagements paysagers d'accompagnement des constructions, privilégieront les espèces végétales feuillues régionales.

Les opérations d'aménagement d'ensemble et lotissements devront présenter une notice d'insertion paysagère du projet précisant les aménagements paysagers prévus.

Liste des essences végétales recommandées pour les plantations

Arbre de haut jet	Arbuste	Arbuste buissonnant pour haie
Alisier	Aulne glutineux	Eglantier
Châtaigner	Bouleau verruqueux	Bourdaïne
Chêne sessile	Charme commun	Cornouiller sanguin
Chêne rouge d'Amérique (mêlé avec autres essences)	Erable champêtre	Noisetier commun
Erable plane	Saule marsault	Fusain commun
Erable sycomore	Essences fruitières traditionnelles : pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers	Sorbier des oiseleurs
Frêne commun		Groseillier commun
Hêtre		Prunellier
Merisier		Sureau noir ou rouge
Noyer commun		Troène
Tilleul à grandes feuilles		Viorne lantane ou viorne obier
Tremble		Genêt à balais
Orme champêtre		Houx commun
		Lilas commun
		Charmille

De plus, en secteurs U1 et U2 :

- les jardins potagers existants seront préservés,
- la plantation de végétaux qui risquent d'envahir l'espace et de créer des masques visuels sera évitée.

3- Dans les zones non aedificandi, identifiées au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme, par une trame rayée verte dans le document graphique, qui correspondent aux jardins et espaces verts non bâtis, destinés à mettre en scène les monuments et ensembles bâtis majeurs du site patrimonial :

- les jardins potagers existants seront préservés,
- une végétation rase sera privilégiée, afin de ne pas masquer les perspectives urbaines,
- la plantation de végétaux qui risquent d'envahir l'espace et de créer des masques visuels sera évitée.

4- Alignements bocagers et éléments paysagers identifiés au titre de l'article L123.1.7° du Code de l'Urbanisme, par des cercles verts dans le document graphique

La pérennité des éléments de végétation (alignements d'arbres, haies bocagères, parcs, arbres isolés...), identifiés dans les documents graphiques, comme présentant un intérêt paysager ou écologique, doit être assurée, dans son linéaire et sa structure, notamment la préservation des arbres de haut-jet. Leur exploitation sera compensée par leur renouvellement.

Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme et ne seront admis pour les motifs suivants :

- exploitation dans la limite de un tiers des arbres de l'alignement sur une période de 10 ans, préférentiellement sur les arbres mûrs, dépérissants ou dangereux
- raisons phytosanitaires liés à la santé et à la vie de l'arbre,
- raisons de sécurité,
- nécessité d'accès à la parcelle, si aucun autre accès n'est possible,
- aménagement d'un équipement nécessaire aux services publics.

5- Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements y sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE UY

La zone UY correspond à la zone d'activités artisanales existante, située au Pont d'Orgon.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations non autorisées à l'article UY2, sont interdites.

ARTICLE UY2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont admises les occupations suivantes :

- les constructions à usage d'activité artisanale, industrielle, commerciale, de bureau ou d'entrepôts,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

à condition :

- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures et les équipements existants,
- de ne pas générer de nuisances et de risque pour le voisinage,
- de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, etc.

L'aménagement des accès doit apporter la moindre gêne à la circulation publique et obtenir l'accord du service gestionnaire de la voirie.

Tout accès individuel nouveau à la RD120 est interdit.

2- Voirie

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

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 nouvelles devront avoir une emprise minimale de 3,50 mètres et une largeur minimale de chaussée de 3 mètres. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UY4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des gestionnaires concernés.

1- Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, de caractéristiques suffisantes et conforme aux conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2- Assainissement

Toute construction ou installation qui le nécessite, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement collectif ou non collectif, conforme à la carte de zonage d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

S'il y a lieu, un prétraitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par le service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif.

3- Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines et voies publiques

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau pluvial, s'il existe, après accord de la commune. Celle-ci pourra imposer certaines conditions, en particulier, un prétraitement approprié. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

4- Electricité - Téléphone

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être réalisé en souterrain.

5- Collecte des ordures ménagères

Les projets devront intégrer, les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

ARTICLE UY5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en respectant une distance minimale :

- de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies départementales,
- de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques liés aux réseaux,
- à la modification, transformation, changement de destination ou extension de constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas la règle, sous réserve que le recul existant ne soit pas diminué.

ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Implantation par rapport à la limite séparative située en périphérie de la zone

Les constructions doivent s'implanter à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 5 m ($H/2$, minimum 5 m).

Des distances supérieures pourront être exigées dans le cadre d'activités présentant des dangers spécifiques.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 5 m ($H/2$, minimum 5 m)

Une implantation différente pourra être autorisée dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UY10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel existant avant travaux, jusqu'au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. L'agrandissement d'un bâtiment, pourra être réalisé avec une hauteur identique à celle de la construction agrandie, même si elle est supérieure à la hauteur autorisée.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres

ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

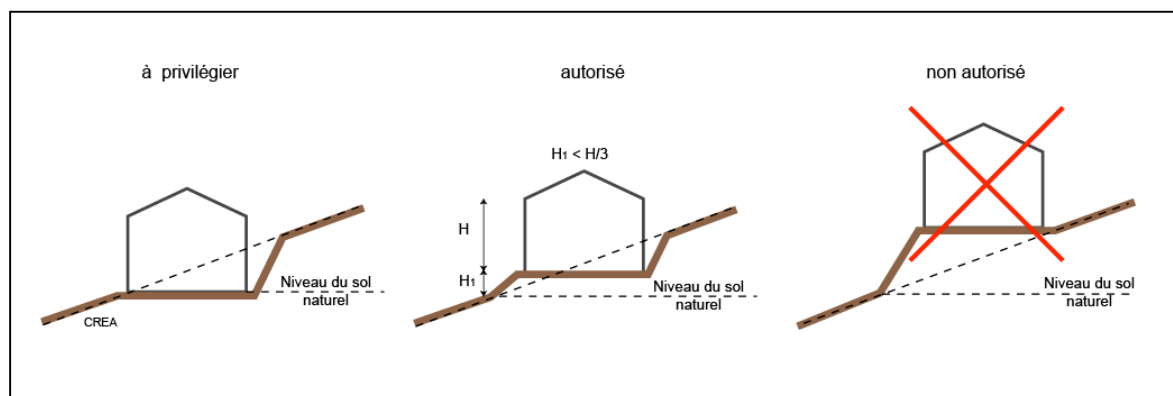
Des dispositions ou des matériaux différents de ceux prévus ci après, pourront être autorisés pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2- Implantation

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus.

En cas d'implantation sur un terrain en pente, les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager. Le talus sera positionné en arrière du bâtiment, avec le niveau 0 de la construction correspondant au terrain naturel existant.

Toutefois, m'implantation des constructions en déblai-remblai, modifiant la topographie du terrain naturel, pourra être autorisée, à condition que la hauteur du remblai soit limitée à 1/3 de la hauteur de la façade du bâtiment à la panne sablière.



3- Toitures

Les couvertures seront réalisées :

- soit en pente avec un matériau de teinte ardoisée sombre (se rapprochant des teintes RAL 7022; RAL 7024, RAL 7015) et d'aspect mat,
- soit en toiture terrasse avec protection d'étanchéité en graviers ou végétale.

Les accessoires de couverture (rives, faitage,...) auront la même teinte que le matériau de couverture.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, d'autres teintes pourront être autorisées, afin de s'harmoniser avec la teinte de la couverture existante.

Les pentes des couvertures seront adaptées à la nature et aux exigences de mise en œuvre des matériaux utilisés. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

4- Façades

Les façades seront réalisées :

- en maçonnerie de pierre naturelle de pays ou enduit de teinte soutenue
- en bardage métallique de teinte grisée sombre et d'aspect mat (se rapprochant des teintes RAL 7003, RAL 7022, RAL 7023, RAL7024, RAL 7015, RAL 7030, RAL 7033)
- en bardage de bois ou panneaux de bois d'aspect naturel ou peint dans les harmonies de teintes proposées ci-dessus, à l'exclusion des bois vernis rouges ou blonds

En cas d'extension d'un bâtiment existant, d'autres teintes pourront être autorisées, afin de s'harmoniser avec la teinte de la façade existante.

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les matériaux réfléchissants ne sont pas autorisés.

La façade enseigne pourra avoir un traitement et des matériaux différents, sous réserve de ne concerner qu'un seul plan vertical de la construction, de préférence sur le domaine public. Les enseignes et noms de société seront intégrés à la façade ou mentionnés sur un totem.

Les bâtiments annexes seront traités dans la même teinte que le bâtiment principal.

Les menuiseries reprendront les couleurs dominantes des enduits et bardages.

5- Aires de stockage

Toute précaution sera prise pour que les surfaces de stockage de matériaux, matières premières, ferrailles..., ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales ou de masque bâti approprié.

6- Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable pourront être admis, en fonction des caractéristiques du bâtiment et de son contexte urbain et paysager, sous réserve de ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales existantes sur le patrimoine protégé et de respecter les dispositions suivantes :

- pour les constructions neuves, de faire partie intégrante du projet architectural,
- pour les constructions existantes, d'être implantés de façon à être le moins perceptibles depuis les espaces publics ou intégrés à un projet de restauration.

7- Clôtures

Les clôtures seront exclusivement constituées de haies vives, composée d'essences locales variées, recommandées à l'article 13, éventuellement doublées d'un grillage de couleur vert ou gris sombre, d'une hauteur limitée à 2,50 m, sur semelle béton d'une hauteur maximale de 20 cm.

ARTICLE UY12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact dans le paysage.

ARTICLE UY13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

1- Aménagements paysagers et espaces non bâtis

Les espaces libres seront végétalisés par des surfaces engazonnées et des arbres en bordure de voies, des limites séparatives, des parkings et des dépôts. Les plantations existantes seront prioritairement préservées et les plantations nouvelles seront constituées d'essences locales.

Liste des essences végétales recommandées pour les plantations

<i>Arbre de haut jet</i>	<i>Arbuste</i>	<i>Arbuste buissonnant pour haie</i>
Alisier	Aulne glutineux	Eglantier
Châtaigner	Bouleau verruqueux	Bourdaie
Chêne sessile	Charme commun	Cornouiller sanguin
Chêne rouge d'Amérique (mélangé avec autres essences)	Erable champêtre	Noisetier commun
Erable plane	Saule marsault	Fusain commun
Erable sycomore	Essences fruitières traditionnelles : pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers	Sorbier des oiseleurs
Frêne commun		Groseillier commun
Hêtre		Prunellier
Merisier		Sureau noir ou rouge
Noyer commun		Troène
Tilleul à grandes feuilles		Viorne lantane ou viorne obier
Tremble		Genêt à balais
Orme champêtre		Houx commun
		Lilas commun
		Charmille

2- Alignements bocagers et éléments paysagers identifiés au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, par des cercles verts dans le document graphique

La pérennité des éléments de végétation (alignements d'arbres, haies bocagères, parcs, arbres isolés...), identifiés dans les documents graphiques, comme présentant un intérêt paysager ou écologique, doit être assurée, dans son linéaire et sa structure, notamment la préservation des arbres de haut-jet. Leur exploitation sera compensée par leur renouvellement.

Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme et ne seront admis pour les motifs suivants :

- exploitation dans la limite de un tiers des arbres de l'alignement sur une période de 10 ans, préférentiellement sur les arbres mûrs, dépérissants ou dangereux
- raisons phytosanitaires liés à la santé et à la vie de l'arbre,
- raisons de sécurité,
- nécessité d'accès à la parcelle, si aucun autre accès n'est possible,
- aménagement d'un équipement nécessaire aux services publics.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE UT

La zone UT correspond aux zones d'activités touristiques existantes du centre de vacances La Forêt (ancien Comité de Loisirs des PTT).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UT1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations non autorisées à l'article UT2, sont interdites.

ARTICLE UT2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping caravanning visés à l'article R421-19-c du Code de l'Urbanisme
- les constructions à usage d'hébergement touristique et hôtelier,
- les constructions et installations à usage collectif nécessaires au fonctionnement de la zone,
- les constructions à usage commercial et de service, liées à l'activité de la zone,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) liées à l'activité de la zone,
- les constructions ou installations nécessaires à la pratique des activités culturelles, sportives, ou de loisirs,
- les aires de jeux et de sport,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les constructions d'habitation nécessaires à la direction, au gardiennage ou à la surveillance des établissements autorisés dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, etc.

L'aménagement des accès doit apporter la moindre gêne à la circulation publique et obtenir l'accord du service gestionnaire de la voirie.

2- Voirie

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

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UT4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des gestionnaires concernés.

1- Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, de caractéristiques suffisantes et conforme aux conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2- Assainissement

Toute construction ou installation, qui le nécessite, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement collectif ou non collectif, conforme à la carte de zonage d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

S'il y a lieu, un prétraitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par le service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif.

3- Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines et voies publiques

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau pluvial, s'il existe, après accord de la commune. Celle-ci pourra imposer certaines conditions, en particulier, un prétraitement approprié. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

4- Electricité - Téléphone

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être réalisé en souterrain.

5- Collecte des ordures ménagères

Les projets devront intégrer, les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

ARTICLE UT5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE UT6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques liés aux réseaux,
- aux modifications, transformations ou extensions de constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas la règle, sous réserve que le recul existant ne soit pas diminué.

Les constructions doivent être édifiées en respectant une distance minimale :

- de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies départementales.

Des implantations différentes pourront être autorisées, dans le cadre d'un projet d'ensemble, à condition que l'implantation proposée soit de nature à améliorer l'insertion urbaine de l'opération.

ARTICLE UT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 m (H/2, minimum 3 m)

ARTICLE UT8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UT9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UT10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel existant avant travaux, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

L'agrandissement d'un bâtiment, pourra être réalisé avec une hauteur identique à celle de la construction agrandie, même si elle est supérieure à la hauteur autorisée.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- Rdc + 1 étage + combles (R+1+C)

ARTICLE UT11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Des dispositions ou des matériaux différents de ceux prévus ci après, pourront être autorisés pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2- Volumétrie et implantation

La volumétrie du bâti devra se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation topographique de l'architecture traditionnelle.

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus, qui se limiteront à l'emprise du bâtiment. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules sur la parcelle se feront au plus proche de la voie publique.

3- Toitures

Les couvertures seront constituées :

- de tuiles de terre cuite naturelle de type canal ou romane à onde forte, de teinte rouge ou rouge vieilli
- de métal (zinc pré patiné, cuivre ou bac métallique de teinte lauze)
- de bardeaux de bois
- de toiture terrasse avec protection d'étanchéité en graviers, briques concassées, ou végétale

Les pentes des couvertures seront adaptées à la nature et aux exigences de mise en œuvre des matériaux utilisés.

4- Façades

Les matériaux de façade devront être adaptés au contexte urbain et paysager et pourront être constitués notamment :

- d'enduits de finition lisse, talochée ou feutrée,
- de bardage bois d'aspect brut naturel ou peint de ton sombre,
- de béton brut teinté dans la masse,

à l'exception des matériaux clairs, brillants ou réfléchissants, de la brique et du parpaing brut, des plaquages de pierre, des enduits non lisses, des bois vernis ou panneaux de bois de finition teinte miel, qui ne sont pas autorisés.

5- Ouvertures et menuiseries extérieures

Les menuiseries seront réalisées, avec une unité d'aspect sur l'ensemble de la construction et de préférence avec un matériau pouvant être peint.

6- Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable pourront être admis, en fonction des caractéristiques du bâtiment et de son contexte urbain et paysager, sous réserve de ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales existantes sur le patrimoine protégé et de respecter les dispositions suivantes :

- pour les constructions neuves, de faire partie intégrante du projet architectural,
- pour les constructions existantes, d'être implantés de façon à être le moins perceptibles depuis les espaces publics ou intégrés à un projet de restauration.

7- Clôtures

La réalisation de clôture ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique. La hauteur maximale des clôtures, ne devra pas excéder 1,50 m, par rapport au niveau du domaine public.

En limite de domaine public

Les clôtures, si il y a lieu, seront constituées de :

- murs appareillés en pierre de pays,
- muret en maçonnerie enduite, de ton naturel,
- haie vive, composée de plusieurs essences végétales locales, recommandées à l'article 13, éventuellement doublée d'un grillage de couleur sombre partant du sol ou d'une clôture en bois.

En limite de zone naturelle ou agricole, les clôtures devront être constituées de haies composées d'essences végétales locales variées, recommandées à l'article 13, respectant le caractère champêtre, éventuellement doublée de fils de fer sur piquets bois, de grillage de couleur sombre partant du sol ou de clôture en bois naturel.

ARTICLE UT12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact dans le paysage.

ARTICLE UT13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

1- Aménagements paysagers et espaces non bâtis

Les plantations existantes seront prioritairement préservées et les plantations nouvelles seront constituées d'essences locales.

Les espaces libres, limites séparatives, bordure de voies et parkings seront végétalisés et l'imperméabilisation des espaces non bâtis sera limitée au maximum. Le traitement des chemins d'accès, plateformes de stationnement et de manœuvre sera de préférence réalisé avec des empièvements (gravillon stabilisé, pierres concassées..) proche de l'aspect des chemins ruraux, ou à défaut, avec un revêtement de granulats clairs.

Liste des essences végétales recommandées pour les plantations

Arbre de haut jet	Arbuste	Arbuste buissonnant pour haie
Alisier	Aulne glutineux	Eglantier
Châtaigner	Bouleau verruqueux	Bourdaïne
Chêne sessile	Charme commun	Cornouiller sanguin
Chêne rouge d'Amérique (mélangé avec autres essences)	Erable champêtre	Noisetier commun
Erable plane	Saule marsault	Fusain commun
Erable sycomore	Essences fruitières traditionnelles : pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers	Sorbier des oiseleurs
Frêne commun		Groseillier commun
Hêtre		Prunellier
Merisier		Sureau noir ou rouge
Noyer commun		Troène
Tilleul à grandes feuilles		Viorne lantane ou viorne obier
Tremble		Genêt à balais
Orme champêtre		Houx commun
		Lilas commun
		Charmille

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à des terrains naturels destinés à être urbanisés, à vocation principale d'habitat, situés en extension du bourg de LAROQUEBROU, en continuité des zones déjà urbanisées, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Elle comprend un secteur 1AU² qui est soumis à des règles d'aspect extérieur des constructions adaptées à la proximité avec le centre patrimonial.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping caravanning, visés à l'article R421-19-c du Code de l'Urbanisme
- L'installation de caravane lorsque la durée est supérieure à trois mois par an, visée par les articles R421-23-d et R421-23-j du Code de l'Urbanisme
- L'aménagement de parc d'attraction
- Les affouillements et exhaussements de sol, non liés à un permis de construire ou d'aménager
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Le dépôt de véhicules réformés,
- Les constructions et installations à usage agricole ou forestier
- Les constructions ou installations soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- Les opérations qui ne sont pas compatibles avec les orientations d'aménagement,
- Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1AU2 suivant.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de l'unité, sont admises :

- 1/ Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage principal d'habitation, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement,
- 2/ Les constructions à usage principal d'habitation, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement,
- 3/ L'aménagement et l'extension mesurées des constructions existantes, sous réserve d'être compatibles avec les orientations l'aménagement de la zone.
- 4/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec les orientations l'aménagement de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, etc.

L'aménagement des accès doit apporter la moindre gêne à la circulation publique et obtenir l'accord du service gestionnaire de la voirie.

Les accès des parcelles se feront par la voie interne de desserte de chaque zone.

Le projet, s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité du fait de sa situation, ses caractéristiques ou son importance, peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de la réalisation de prescriptions spéciales, et notamment l'aménagement approprié des accès et carrefours avec les voies existantes.

2- Voirie

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

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les préconisations des orientations d'aménagement en matière de voirie (desserte et liaison avec les quartiers voisins) doivent être prises en compte.

3- Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements séparés des voies.

Les préconisations des orientations d'aménagement en matière de liaisons piétonnes doivent être prises en compte.

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des gestionnaires concernés.

1- Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, de caractéristiques suffisantes et conforme aux conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2- Assainissement

Toute construction ou installation, qui le nécessite, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement collectif ou non collectif, conforme à la carte de zonage d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

S'il y a lieu, un prétraitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par le service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif.

3- Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines et voies publiques

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau pluvial, s'il existe, après accord de la commune. Celle-ci pourra imposer certaines conditions, en particulier, un prétraitement approprié. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

4- Electricité - Téléphone

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être réalisé en souterrain.

5- Collecte des ordures ménagères

Les projets devront intégrer, les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux routes départementales

Les constructions doivent être édifiées en respectant une distance minimale :

- de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies départementales

Par rapport aux autres voies

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement de l'emprise de la voie ou du plan d'alignement, si les conditions de sécurité et de circulation des véhicules le permettent,
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies

Des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants :

- opérations d'aménagement d'ensemble, si le principe d'implantation est de nature à améliorer l'insertion urbaine de l'opération,
- ouvrages techniques liés aux réseaux.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- soit sur les limites séparatives de propriété,
- soit à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 m (H/2, minimum 3 m), des limites séparatives

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les petites constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'emprise n'est pas réglementée, l'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 30% de la partie de l'unité foncière constructible.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel existant avant travaux, jusqu'au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- deux étages construits sur rez-de-chaussée (R+2 ou R+1+C) pour les constructions à usage d'habitation,
- 8 mètres, pour les autres constructions.

La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AU11- ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Des dispositions ou des matériaux différents de ceux prévus ci après, pourront être autorisés pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

1- Volumétrie et typologie du bâti

La volumétrie du bâti devra se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation topographique de l'architecture traditionnelle. Tout volume nouveau devra s'inscrire dans la forme urbaine et le paysage.

En secteur 1AU² la forme et la disposition des ouvertures devront privilégier un principe de verticalité.

2- Implantation

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus, qui se limiteront à l'emprise du bâtiment. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules sur la parcelle se feront au plus proche de la voie publique.

Sur terrain plat, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

Les murs de soutènement constitués de pierres cyclopéennes sont interdits.

3- Toitures

En secteur 1AU

Les couvertures seront constituées :

- de tuiles de terre cuite naturelle de type canal ou romane à onde forte, de teinte rouge ou rouge vieilli
- de métal (zinc pré patiné, cuivre ou bac métallique de teinte lauze)
- de bardeaux de bois
- de toiture terrasse avec protection d'étanchéité en graviers, briques concassées ou végétale

Les pentes des couvertures seront adaptées à la nature et aux exigences de mise en œuvre des matériaux utilisés.

En secteur 1AU²

Les couvertures seront constituées de tuiles de terre cuite naturelle de type canal ou romane à onde forte, de teinte rouge ou rouge vieilli nuancé, selon les visibilitées.

Il pourra être admis, en fonction des caractéristiques du bâtiment et de son contexte urbain et paysager :

- des éléments de couverture en métal (zinc pré patiné ou cuivre),
- des toitures terrasses, avec protection d'étanchéité en graviers, briques concassées ou végétale.

Pour les constructions de grands volumes, non destinés à l'habitation, les couvertures terrasses de préférences végétalisées pourront être autorisées.

4- Façades

Les matériaux de façade devront être adaptés aux teintes du contexte urbain, à dominante beige et pourront être constitués notamment :

- d'enduits de finition lisse, talochée ou feutrée,
- de bardage bois d'aspect brut naturel ou peint de ton sombre,
- de béton brut teinté dans la masse,

à l'exception des matériaux clairs, brillants ou réfléchissants, de la brique et du parpaing brut, des plaquages de pierre, des enduits non lisses, des bois vernis ou panneaux de bois de finition teinte miel, qui ne sont pas autorisés.

5- Ouvertures et menuiseries extérieures

Les menuiseries seront réalisées, avec une unité d'aspect sur l'ensemble de la construction et avec un matériau pouvant être peint. Les aspects blanc pur, faux bois, bois vernis ne sont pas autorisées.

Les portes de garage seront réalisées en bois destiné à être peint, sans imposte ni hublots.

6- Abris et annexes de jardins

Les constructions annexes devront être :

- soit d'aspect similaire à la construction principale (volumétrie, matériaux, teintes)
- soit revêtus d'un bardage de bois traité ou peint dans un ton neutre ou sombre et d'une couverture de teinte sombre et d'aspect mat.

Tous les matériaux précaires ou de récupération sont interdits

Si elles ne peuvent être enterrées, les citernes de récupération d'eau de pluie seront dissimulées par des structures en bois laissé naturel ou peint dans un ton sombre.

7- Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable pourront être admis, en fonction des caractéristiques du bâtiment et de son contexte urbain et paysager, sous réserve de ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales existantes sur le patrimoine protégé et de respecter les dispositions suivantes :

En secteur 1AU

- pour les constructions neuves, de faire partie intégrante du projet architectural,
- pour les constructions existantes, d'être implantés de façon à être le moins perceptibles depuis les espaces publics ou intégrés à un projet de restauration.

En secteur 1AU²

À moins qu'ils ne puissent être considérés comme éléments constitutifs d'un projet architectural (apprécié au cas par cas), les panneaux solaires ou photovoltaïques ne pourront être autorisés comme rajouts à des bâtiments existants, que sous plusieurs conditions :

- ne pas être visibles des rues et espaces publics avoisinants, et ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales existantes en particulier depuis les points hauts du site patrimonial (château, statue de la Vierge, panorama depuis la côte de Toulouse...).
- ne pas être apposés sur les façades ou éléments secondaires de la façade (balcons, ...)
- ne pas présenter de saillie ou de dévers par rapport aux pans de toitures, s'ils sont localisés en superstructure des bâtiments.
- être positionnés sur des annexes ou disposés au sol sur des parties privatives, non visibles des espaces publics

8- Clôtures

La réalisation de clôture ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique. La hauteur maximale des clôtures, ne devra pas excéder 1,50 m, par rapport au niveau du domaine public.

En limite de domaine public

Les clôtures, s'il y a lieu, seront constituées :

- soit de murs en maçonnerie en pierre de pays rejointoyées ou enduites, d'une épaisseur minimale de 0,25 m, couronnés de chaperons arrondis ou de tuiles canal
- soit de murets maçonnés enduits d'au moins 0,80 m de hauteur constante, dont le profil suivra la pente du terrain, sans redents ni échancrures. Si on surmonte le muret par un barreaudage, celui-ci sera obligatoirement constitué d'éléments verticaux métalliques peints dans une teinte sombre.
- soient de haies composées d'essences végétales locales variées recommandées à l'article 13, à l'exception des thuyas et des résineux, éventuellement doublée d'un grillage de couleur sombre partant du sol ou d'une clôture en bois.

En limite de zone naturelle ou agricole, les clôtures devront être constituées de haies composées d'essences végétales locales variées recommandées à l'article 13, respectant le caractère champêtre, éventuellement doublée de fils de fer sur piquets bois, de grillage de couleur sombre partant du sol ou de clôture en bois naturel.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact dans le paysage. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules sur la parcelle se feront au plus proche de la voie publique.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Aménagements paysagers

L'imperméabilisation des espaces non bâtis sera limitée aux aires de stationnement et de manœuvre. Les plantations, haies et alignement d'arbres existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Afin de maintenir le caractère champêtre, les aménagements paysagers d'accompagnement des constructions, privilégieront les espèces végétales feuillues régionales. Les opérations d'aménagement d'ensemble et lotissements devront présenter une notice d'insertion paysagère du projet précisant les aménagements paysagers prévus.

Liste des essences végétales recommandées pour les plantations

Arbre de haut jet	Arbuste	Arbuste buissonnant pour haie	
Alisier	Aulne glutineux	Eglantier	
Châtaigner	Bouleau verruqueux	Bourdaie	
Chêne sessile	Charme commun	Cornouiller sanguin	
Chêne rouge d'Amérique (mélangé avec autres essences)	Erable champêtre	Noisetier commun	
Erable plane	Saule marsault	Fusain commun	
Erable sycomore	Essences fruitières traditionnelles : pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers	Sorbier des oiseleurs	
Frêne commun		Groseillier commun	
Hêtre		Prunellier	
Merisier		Sureau noir ou rouge	
Noyer commun		Troène	
Tilleul à grandes feuilles		Viorne lantane ou viorne obier	
Tremble		Genêt à balais	
Orme champêtre		Houx commun	
		Lilas commun	
		Charmille	

2- Alignements bocagers et éléments paysagers identifiés au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, par des cercles verts dans le document graphique

La pérennité des éléments de végétation (alignements d'arbres, haies bocagères, parcs, arbres isolés...), identifiés dans les documents graphiques, comme présentant un intérêt paysager ou écologique, doit être assurée, dans son linéaire et sa structure, notamment la préservation des arbres de haut-jet. Leur exploitation sera compensée par leur renouvellement.

Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme et ne seront admis pour les motifs suivants :

- exploitation dans la limite de un tiers des arbres de l'alignement sur une période de 10 ans, préférentiellement sur les arbres mûrs, dépérissants ou dangereux,
- raisons phytosanitaires liés à la santé et à la vie de l'arbre,
- raisons de sécurité,
- nécessité d'accès à la parcelle, si aucun autre accès n'est possible,
- aménagement d'un équipement nécessaire aux services publics.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE 1AUE

La zone 1AUE correspondant à des terrains naturels destinés à être urbanisés à vocation d'équipement ou de service, compatible avec un aménagement cohérent de la zone, situés à l'entrée du bourg de LAROQUEBROU

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1AUE2.

ARTICLE 1AUE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de l'unité, sont admises :

- 1/ Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'équipement et de services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec un schéma d'aménagement cohérent de la zone
- 2/ Les constructions à usage d'équipement et de services publics ou d'intérêt collectif, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, compatibles avec un schéma d'aménagement cohérent de la zone
- 3/ Les constructions d'habitation nécessaires à la direction, au gardiennage ou à la surveillance des établissements autorisés dans la zone, sous réserve d'être compatibles avec un schéma d'aménagement cohérent de la zone

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, etc.

L'aménagement des accès doit apporter la moindre gêne à la circulation publique et obtenir l'accord du service gestionnaire de la voirie.

Les accès des parcelles se feront par la voie interne de desserte de la zone.

Le projet, s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité du fait de sa situation, ses caractéristiques ou son importance, peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de la réalisation de prescriptions spéciales, et notamment l'aménagement approprié des accès et carrefours avec les voies existantes.

2- Voirie

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

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les préconisations des orientations d'aménagement en matière de voirie (desserte et liaison avec les quartiers voisins) doivent être prises en compte.

ARTICLE 1AUE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des gestionnaires concernés.

1- Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, de caractéristiques suffisantes et conforme aux conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2- Assainissement

Toute construction ou installation, qui le nécessite, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement collectif ou non collectif, conforme à la carte de zonage d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

S'il y a lieu, un prétraitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par le service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif.

3- Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines et voies publiques

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau pluvial, s'il existe, après accord de la commune. Celle-ci pourra imposer certaines conditions, en particulier, un prétraitement approprié. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

4- Electricité - Téléphone

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être réalisé en souterrain.

5- Collecte des ordures ménagères

Les projets devront intégrer, les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

ARTICLE 1AUE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE 1AUE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les petites constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- soit sur les limites séparatives de propriété,
- soit à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 5 m (H/2, minimum 5 m), des limites séparatives

Des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants :

- opérations d'aménagement d'ensemble, si le principe d'implantation est de nature à améliorer l'insertion urbaine de l'opération,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 30% de la partie de l'unité foncière constructible.

ARTICLE 1AUE10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel existant avant travaux, jusqu'au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- La hauteur des constructions à usage d'équipement et de service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée
- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à deux étages construits sur rez-de-chaussée (R+2 ou R +1+C)

ARTICLE 1AUE11- ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Des dispositions ou des matériaux différents de ceux prévus ci après, pourront être autorisés, pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2- Volumétrie et implantation

La volumétrie du bâti devra se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation topographique de l'architecture traditionnelle.

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus, qui se limiteront à l'emprise du bâtiment. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules sur la parcelle se feront au plus proche de la voie publique.

3- Toitures

Les couvertures seront constituées :

- de tuiles de terre cuite naturelle de type canal ou romane à onde forte, de teinte rouge ou rouge vieilli
- de métal (zinc pré patiné, cuivre ou bac métallique de teinte lauze)
- de bardeaux de bois
- de toiture terrasse avec protection d'étanchéité en graviers, briques concassées ou végétale

Les pentes des couvertures seront adaptées à la nature et aux exigences de mise en œuvre des matériaux utilisés.

4- Façades

Les matériaux de façade devront être adaptés aux teintes du contexte urbain et paysager et pourront être constitués notamment :

- d'enduits de finition lisse, talochée ou feutrée,
- de bardage bois d'aspect brut naturel ou peint de ton sombre,
- de béton brut teinté dans la masse,

à l'exception des matériaux clairs, brillants ou réfléchissants, de la brique et du parpaing brut, des plaquages de pierre, des enduits non lisses, des bois vernis ou panneaux de bois de finition teinte miel, qui ne sont pas autorisés.

5- Ouvertures et menuiseries extérieures

Les menuiseries seront réalisées, avec une unité d'aspect sur l'ensemble de la construction et avec un matériau pouvant être peint.

6- Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable pourront être admis, en fonction des caractéristiques du bâtiment et de son contexte urbain et paysager, sous réserve de ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales existantes sur le patrimoine protégé et de respecter les dispositions suivantes :

- pour les constructions neuves, de faire partie intégrante du projet architectural,
- pour les constructions existantes, d'être implantés de façon à être le moins perceptibles depuis les espaces publics ou intégrés à un projet de restauration.

7- Clôtures

La réalisation de clôture ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique. La hauteur maximale des clôtures, ne devra pas excéder 1,50 m, par rapport au niveau du domaine public.

Sur le domaine public

Les clôtures, si il y a lieu, devront être constituées de :

- murs appareillés en pierre de pays,
- mur en maçonnerie enduite, de ton naturel, surmontés ou pas, de grilles en métal ou en bois,
- haie vive, composée de plusieurs essences végétales locales, recommandées à l'article 13, éventuellement doublée d'un grillage de couleur sombre partant du sol ou d'une clôture en bois.

En limite de zone naturelle ou agricole, les clôtures devront être constituées de haies composées d'essences végétales locales variées, recommandées à l'article 13, respectant le caractère champêtre, éventuellement doublées de fils de fer sur piquets bois, de grillage de couleur sombre partant du sol ou de clôture en bois naturel.

ARTICLE 1AUE12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact dans le paysage. L'imperméabilisation des espaces non bâtis sera limitée aux aires de stationnement et de manœuvre.

ARTICLE 1AUE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Aménagements paysagers

Les plantations, haies et alignement d'arbres existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Afin de maintenir le caractère champêtre, les aménagements paysagers d'accompagnement des constructions, privilégieront les espèces végétales feuillues régionales.

Liste des essences végétales recommandées pour les plantations

Arbre de haut jet	Arbuste	Arbuste buissonnant pour haie	
Alisier	Aulne glutineux	Eglantier	
Châtaigner	Bouleau verruqueux	Bourdaïne	
Chêne sessile	Charme commun	Cornouiller sanguin	
Chêne rouge d'Amérique (mêlé avec autres essences)	Erable champêtre	Noisetier commun	
Erable plane	Saule marsault	Fusain commun	
Erable sycomore	Essences fruitières traditionnelles : pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers	Sorbier des oiseleurs	
Frêne commun		Groseillier commun	
Hêtre		Prunellier	
Merisier		Sureau noir ou rouge	
Noyer commun		Troène	
Tilleul à grandes feuilles		Viorne lantane ou viorne obier	
Tremble		Genêt à balais	
Orme champêtre		Houx commun	
		Lilas commun	
		Charmille	

2- Alignements bocagers et éléments paysagers identifiés au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, par des cercles verts dans le document graphique

La pérennité des éléments de végétation (alignements d'arbres, haies bocagères, parcs, arbres isolés...), identifiés dans les documents graphiques, comme présentant un intérêt paysager ou écologique, doit être assurée, dans son linéaire et sa structure, notamment la préservation des arbres de haut-jet. Leur exploitation sera compensée par leur renouvellement.

Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme et ne seront admis pour les motifs suivants :

- exploitation dans la limite de un tiers des arbres de l'alignement sur une période de 10 ans, préférentiellement sur les arbres mûrs, dépérissants ou dangereux
- raisons phytosanitaires liés à la santé et à la vie de l'arbre,
- raisons de sécurité,
- nécessité d'accès à la parcelle, si aucun autre accès n'est possible,
- aménagement d'un équipement nécessaire aux services publics.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE 2AU

La zone 2AU constitue une réserve foncière, correspondant à des terrains naturels, insuffisamment desservis par les réseaux en leur périphérie, destinés à être urbanisés à long terme, après modification ou révision du PLU, qui précisera les règles d'occupation et les conditions d'ouverture à l'urbanisation.

Elle concerne l'extension des quartiers du Puy Marot et du Manhal

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdite toute occupation ou utilisation des sols qui ne figure pas à l'article 2 ci après.

ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis les équipements ou infrastructures d'intérêt public, y compris les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à leur réalisation, sous réserve du respect de l'environnement et de leur intégration au site et à condition de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Non réglementé.

2 - Voirie

Non réglementé.

ARTICLE 2AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU11- ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Alignements bocagers et éléments paysagers identifiés au titre de l'article L123.1.7° du Code de l'Urbanisme, par des cercles verts dans le document graphique

La pérennité des éléments de végétation (alignements d'arbres, haies bocagères, parcs, arbres isolés...), identifiés dans les documents graphiques, comme présentant un intérêt paysager ou écologique, doit être assurée, dans son linéaire et sa structure, notamment la préservation des arbres de haut-jet. Leur exploitation sera compensée par leur renouvellement.

Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme et ne seront admis pour les motifs suivants :

- exploitation dans la limite de un tiers des arbres de l'alignement sur une période de 10 ans, préférentiellement sur les arbres mûrs, dépérissants ou dangereux
- raisons phytosanitaires liés à la santé et à la vie de l'arbre,
- raisons de sécurité,
- nécessité d'accès à la parcelle, si aucun autre accès n'est possible,
- aménagement d'un équipement nécessaire aux services publics.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE A

La zone Agricole correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone Agricole comprend le foncier agricole et les sièges des exploitations agricoles de Puech Broussou / Palat, Lalauze, Vernis, Caissiol, Guirbal, Reyssou, Le Bos.

Elle comprend un secteur Ap, correspondant à l'écrin du patrimoine du château de Cavaroque, à l'intérieur duquel les occupations du sol sont limitées.

Rappel : à proximité des bâtiments agricoles en activité, toute nouvelle construction et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes, sont soumis au respect des distances d'éloignement, entre bâtiments agricoles et d'habitations, relevant de l'application de l'article L111-3 du code rural, sauf dérogation après avis de la Chambre d'Agriculture.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions, installations ou occupations du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- En zone A

Sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme au Règlement Sanitaire Départemental ou à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- Les structures légères à usage agricole, à condition que leur implantation et leur aspect permettent une intégration satisfaisante dans l'environnement
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, situées à proximité du siège de l'exploitation agricole et qu'elles n'apportent aucune gêne à l'activité agricole environnante. Dans le cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation, la construction d'habitation ne pourra précéder la construction des bâtiments d'exploitation.
- Les aménagements ou constructions destinés aux activités agro-touristiques telles que camping à la ferme, vente directe de produit fermiers, ferme-auberge et chambres d'hôte, à condition de constituer une activité accessoire à l'exploitation agricole et d'être situées à proximité du siège de l'exploitation agricole
- Les affouillements ou exhaussements de sol, désignés à l'article R421-23-f du Code de l'Urbanisme, dont la hauteur ou la profondeur est supérieure à 2 mètres et qui portent sur une surface supérieure ou égale à 100 m², lorsqu'ils sont destinés à l'activité agricole

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone

- Les constructions, installations, clôture, affouillements et exhaussement de sol liés à l'ouverture et l'exploitation de carrière, sous réserve du respect de leur propre réglementation

- Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, sous réserve du respect de leur propre réglementation, de ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales existantes sur le patrimoine protégé, de ne pas créer de nuisances pour le voisinage et la préservation des milieux naturels et de ne pas compromettre pas le caractère agricole de la zone

2- Dans le secteur Ap

Seules sont admises :

- les constructions et installations nouvelles à usage agricole et l'extension des constructions agricoles existantes

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, etc.

L'aménagement des accès doit apporter la moindre gêne à la circulation publique et obtenir l'accord du service gestionnaire de la voirie.

2- Voirie

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

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

Les sentiers de randonnées existants devront être maintenus.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des gestionnaires concernés.

1- Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, de caractéristiques suffisantes et conforme aux conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2- Assainissement

Toute construction ou installation, qui le nécessite, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement collectif ou non collectif, conforme à la carte de zonage d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

S'il y a lieu, un prétraitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par le service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif.

3- Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines et voies publiques

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau pluvial, s'il existe, après accord de la commune. Celle-ci pourra imposer certaines conditions, en particulier, un prétraitement approprié. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

4- Electricité - Téléphone

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être réalisé en souterrain.

5- Collecte des ordures ménagères

Les projets devront intégrer, les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Application de l'article L111-1-4 aux abords de la RD120

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 120, route classée à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2- Implantation par rapport aux autres voies

1- Bâtiments agricoles

Les constructions à usage agricole doivent être édifiées en respectant une distance minimale :

- de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies départementales et communales,
- de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des chemins ruraux.

2- Autres constructions

Les autres constructions doivent être édifiées en respectant une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants :

- modifications, transformations ou extensions de constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas la règle, sous réserve que le recul existant ne soit pas modifié,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- contraintes liées à la topographie et au relief du site

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions agricoles doivent être implantées :

- sur les limites séparatives,
- ou à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m (H/2, minimum 5 m).

Des distances supérieures pourront être exigées afin de respecter les périmètres institués autour des bâtiments d'élevage et des installations agricoles classées, par rapport aux constructions occupées par des tiers.

Les autres constructions doivent être implantées :

- sur les limites séparatives,
- ou à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m (H/2, minimum 3 m).

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- aux modifications, transformations ou extensions de constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas la règle, sous réserve que le recul existant ne soit pas diminué.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel existant avant travaux, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée, sous réserve de ne pas masquer les perspectives urbaines ou paysagères existantes.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- 8 mètres, pour les constructions à usage d'habitation,
- 5 mètres, pour les constructions d'annexes.

L'agrandissement d'un bâtiment, pourra être réalisé avec une hauteur identique à celle de la construction agrandie, même si elle est supérieure à la hauteur autorisée, sous réserve de ne pas masquer les perspectives urbaines ou paysagères existantes.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

1/ Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Des dispositions ou des matériaux différents de ceux prévus ci après, pourront être autorisés pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2/ Bâtiments agricoles

1- Implantation

Recommandations :

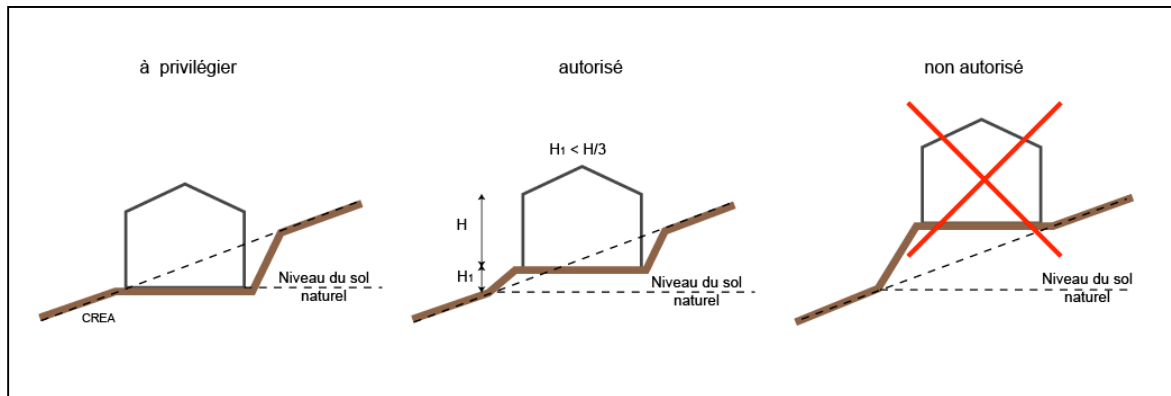
L'implantation des bâtiments tiendra compte des lignes de force du paysage telles que :

- les voies d'accès,
- les sens d'implantation des bâtiments existants à proximité,
- les courbes de niveaux du terrain naturel,
- les alignements et massifs végétaux existants,
- les vues et perspectives paysagères, depuis le site et vers le site d'implantation.

2- Déblais - remblais

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus.

Les déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager et la stabilité de la structure. Le talus sera positionné en arrière du bâtiment, avec le niveau 0 de la construction correspondant au terrain naturel existant.



Toutefois, le terrassement en déblai remblai pourra être autorisé sur des terrains de faible pente, à condition que la hauteur du remblai soit limitée à 1/3 de la hauteur de la façade du bâtiment à la panne sablière.

Recommandations :

Afin de minimiser leur impact visuel, les talus devront être aménagés, selon les cas, de l'une ou l'autre des manières suivantes :

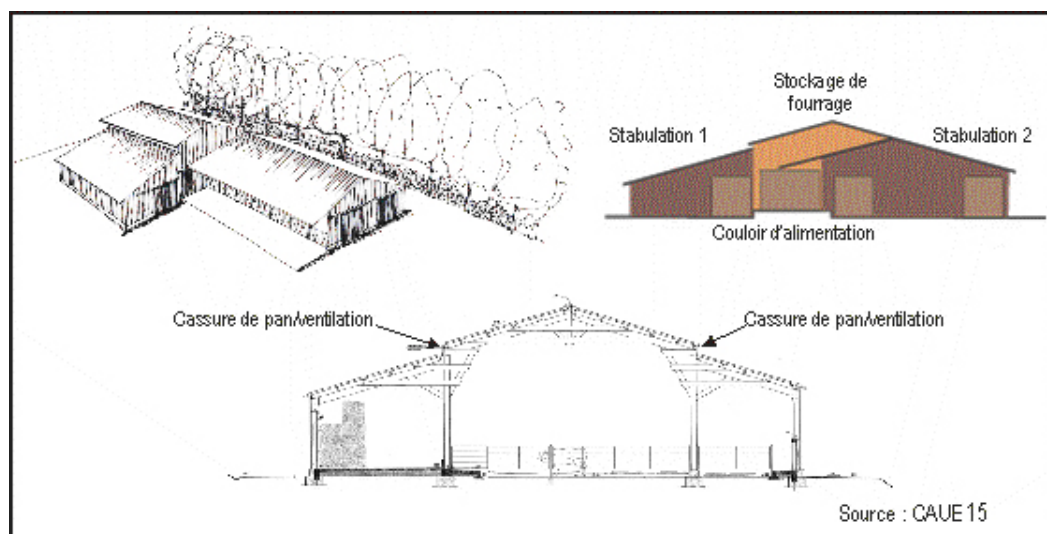
- Création de terrasses successives, plantées ou soutenues, afin de réduire leur hauteur,
- Adoucissement des pentes et habillage par une végétation rampante,
- Plantations de végétaux sous forme de bosquets venant réduire l'impact du talus.
- Stabilisation par des piquets bois ou enrochement de pierres naturelles locales
- Stabilisation par mur de soutènement recouvert d'un enduit de teinte sombre, proche de la teinte des pierres ou habillé de pierres, dans les secteurs les plus sensibles

3- Volumétrie

Les bâtiments dont la façade est supérieure à 60 mètres de long, seront fractionnés en plusieurs volumes, afin de réduire l'effet de masse, par l'une ou l'autre des dispositions suivantes :

- volumes de hauteurs de faîtages différents (+/- 80 cm),
- volumes en L ou en U, avec lignes de faîtage perpendiculaires,
- décalage des volumes par avancée ou retrait de la façade

Les pignons d'une largeur supérieure à 25 mètres seront traités avec une cassure au niveau des pans de toiture, qui va permettre de détacher visuellement les appentis, du volume central. Cette cassure de pente sera de 40 à 80 cm de haut. Elle permettra, si nécessaire, la ventilation haute et l'éclairage de la nef centrale, par la pose d'un bardage vertical ajouré ou translucide.



4- Couverture

Les couvertures seront composées de préférence de plaques de fibres ciment colorées dans la masse ou en métal pré laqué (type bac acier). Les couvertures employées seront de teinte foncée, moins visible dans le paysage, et pourront utiliser l'une des teintes suivantes :

Objectif de teinte	Couverture en plaques de fibre ciment		Couverture en bac acier	
Aspect lauze ou ardoise de pays	RAL 7024	Gris graphite	RAL 7022	Gris terre d'ombre
	RAL 7039	Gris quartz	RAL 7015	Gris ardoise
			RAL 7006	Gris Beige
Aspect tuile	RAL 8015	Marron	RAL 8012	Brun Rouge
	RAL 8004	Brun cuivré	RAL 8014	Brun Sepia

Les accessoires de couverture (rives...) auront la même teinte que le matériau de couverture. En cas d'extension d'un bâtiment existant, d'autres teintes pourront être autorisées, afin de s'harmoniser avec la teinte de la couverture existante.

Les réfections et extensions de couvertures traditionnelles (ardoises de schiste, ardoises naturelles, tuiles mécaniques, tuiles canal) seront de préférence réalisées avec le même matériau, ou à défaut avec un matériau de même teinte.

Lors d'une réfection de couverture d'un bâtiment ancien, avec changement de matériaux de couverture, les débords de toit traditionnels (chevonnage bois, coyau, dessous de toits en volige...) seront conservés ou restaurés.

La pose de plaques translucides, permettant l'éclairage du bâtiment, est autorisée en couverture.

L'ossature métallique de la charpente restant visible, sera peinte de couleur gris sombre, parmi les nuances suivantes :

RAL 7005	Gris souris
RAL 7022	Gris terre d'ombre
RAL 7024	Gris graphite

5- Façades

a- Bardages

Les façades seront réalisées de la manière suivante :

- bardage en bois brut, posé de préférence verticalement, ajouré ou non,
- bardage métallique pré-laqué, posé verticalement, de teinte foncée au choix, parmi les nuances suivantes :

Variantes de teintes « terre » à « lauze »	RAL 7022	Gris terre d'ombre
	RAL 7006	Gris beige
	RAL 7015	Gris ardoise fumée

En cas d'extension d'un bâtiment existant, d'autres teintes pourront être autorisées, afin de s'harmoniser avec la teinte du bardage existant.

Les plaques perforées éventuellement utilisées afin de faciliter la ventilation, suivant l'exposition au vent, seront de la même teinte que les plaques pleines.

La disposition des plaques translucides définira un rythme vertical, afin de casser la longueur du bâtiment.

b- Maçonneries

Les maçonneries visibles en façade seront réduites au maximum de la manière suivante :

- soit par habillage avec le bardage de façade, qui sera descendu à 0,80 m minimum du sol extérieur fini, avec soubassement maçonné qui pourra rester en ciment brut
- soit par habillage, constitué de planches brutes verticales ou horizontales

Dans les autres cas, les maçonneries non habillées seront recouvertes d'un enduit, finition grattée, de teinte sombre (brun foncé, gris vert, cendre beige foncé...), afin de se confondre avec la teinte du sol naturel et des pierres locales. Le gris ciment n'est pas autorisé.

Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings de béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) doivent être enduits.

Les réfections et extensions de constructions traditionnelles en pierre, seront de préférence réalisées avec le même matériau, ou à défaut avec un enduit ou bardage de même teinte.

c- Menuiseries

Les menuiseries seront de teinte sombre identique ou proche de celle du bardage de façade ou de la couverture, y compris les habillages de tableaux.

Les menuiseries PVC ne seront autorisées que pour les locaux techniques nécessitant des normes d'hygiène (laiterie, fromagerie, atelier de découpe...). Elles seront de préférence de teinte beige ou gris.

6- Structures légères à usage agricole (tunnel)

Les tunnels agricoles peuvent être autorisés, à condition que leur implantation s'appuie sur un élément de paysage (haie, bosquet...) existant ou à créer.

Leur couleur sera choisie dans une gamme permettant une intégration satisfaisante dans le paysage. La bâche polyéthylène sera de teinte gris anthracite, ou à défaut noir ou vert sombre. Les menuiseries seront de teinte identique.

7- Autres installations agricoles

Recommandations :

Les autres installations techniques agricoles telles que silos tour, couloirs de contention, fosses à lisier, silos à ensilage..., seront implantés de façon à s'insérer au mieux dans le paysage et ne pas réduire les perspectives paysagère depuis les voies publiques. Leur implantation sera privilégiée sur la façade la moins visible. Leur impact paysager sera réduit par un habillage par des piquets ou bardage bois, ou par un accompagnement végétal.

Les silos tour de stockage d'aliment de bétail seront de préférence de teinte Beige RAL 1019, proposée par les fabricants, plutôt que blanche.

8- Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable pourront être admis, en fonction des caractéristiques du bâtiment et de son contexte urbain et paysager, sous réserve de ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales existantes sur le patrimoine protégé et de respecter les dispositions suivantes :

- pour les constructions neuves, de faire partie intégrante du projet architectural,
- pour les constructions existantes, d'être implantés de façon à être le moins perceptibles depuis les espaces publics ou intégrés à un projet de restauration.

9- Clôtures

Les murets de clôtures en pierres existants, doivent être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

Les aménagements de clôtures respecteront le caractère champêtre de la zone.

3- Autres constructions

1- Volumétrie et typologie du bâti

La volumétrie du bâti devra se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation topographique de l'architecture traditionnelle. Tout volume nouveau devra s'inscrire dans la forme urbaine et le paysage.

2- Implantation

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus, qui se limiteront à l'emprise du bâtiment. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules sur la parcelle se feront au plus proche de la voie publique.

Sur terrain plat, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

Les murs de soutènement constitués de pierres cyclopéennes sont interdits.

3- Toitures

Les couvertures seront constituées :

- de tuiles de terre cuite naturelle de type canal ou romane à onde forte, de teinte rouge ou rouge vieilli
- de métal (zinc pré patiné, cuivre ou bac métallique de teinte lauze)
- de bardeaux de bois
- de toiture terrasse avec protection d'étanchéité en graviers, brique concassée ou végétale

Les pentes des couvertures seront adaptées à la nature et aux exigences de mise en œuvre des matériaux utilisés.

4- Façades

Les matériaux de façade devront être adaptés aux teintes du contexte urbain et paysager et pourront être constitués notamment :

- d'enduits de finition lisse, talochée ou feutrée,
- de bardage bois d'aspect brut naturel ou peint de ton sombre,

- de béton brut teinté dans la masse,
à l'exception des matériaux clairs, brillants ou réfléchissants, de la brique et du parpaing brut, des plaquages de pierre, des enduits non lisses, des bois vernis ou panneaux de bois de finition teinte miel, qui ne sont pas autorisés.

5- Ouvertures et menuiseries extérieures

Les menuiseries seront réalisées, avec une unité d'aspect sur l'ensemble de la construction et avec un matériau pouvant être peint. Les aspects blanc pur, faux bois, bois vernis ne sont pas autorisés.

6- Abris et annexes de jardins

Les constructions annexes devront être :

- soit d'aspect similaire à la construction principale (volumétrie, matériaux, teintes)
- soit revêtus d'un bardage de bois traité ou peint dans un ton neutre ou sombre et d'une couverture de teinte sombre et d'aspect mat.

Tous les matériaux précaires ou de récupération sont interdits

Si elles ne peuvent être enterrées, les citernes de récupération d'eau de pluie seront dissimulées par des structures en bois laissé naturel ou peint dans un ton sombre.

7- Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable pourront être admis, en fonction des caractéristiques du bâtiment et de son contexte urbain et paysager, sous réserve de ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales existantes sur le patrimoine protégé et de respecter les dispositions suivantes :

- pour les constructions neuves, de faire partie intégrante du projet architectural,
- pour les constructions existantes, d'être implantés de façon à être le moins perceptibles depuis les espaces publics ou intégrés à un projet de restauration.

8- Clôtures

Les clôtures, s'il y a lieu, devront être constituées :

- de murs appareillés en pierre de pays,
- de haies composées d'essences végétales locales variées, recommandées à l'article 13, respectant le caractère champêtre, éventuellement doublées de fils de fer sur piquets bois, de grillage de couleur sombre partant du sol ou de clôture en bois naturel.

La réalisation de clôture ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique. La hauteur maximale des clôtures, ne devra pas excéder 1,50 m, par rapport au niveau du domaine public.

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres des engins agricoles, afin d'éviter les manœuvres sur les voies publiques.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

1- Espaces non bâtis

Les surfaces minéralisées, dont l'impact est très important dans la perception des bâtiments d'exploitation agricole, auront une superficie limitée aux aires de manœuvre.

L'imperméabilisation des espaces non bâtis sera limitée au maximum. Le traitement des chemins d'accès et plateformes de manœuvre autour des bâtiments sera de préférence réalisé avec des empierrements (gravillon stabilisé, pierres concassées..) proche de l'aspect des chemins ruraux.

2- Aménagements paysagers des abords des constructions

Afin de favoriser l'insertion paysagère des constructions, les plantations, haies et alignement d'arbres existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Afin de maintenir le caractère champêtre, les aménagements paysagers d'accompagnement des constructions, privilégieront les espèces végétales feuillues régionales.

Liste des essences végétales recommandées pour les plantations

Arbre de haut jet	Arbuste	Arbuste buissonnant pour haie
Alisier	Aulne glutineux	Eglantier
Châtaigner	Bouleau verruqueux	Bourdaïne
Chêne sessile	Charme commun	Cornouiller sanguin
Chêne rouge d'Amérique (mélangé avec autres essences)	Erable champêtre	Noisetier commun
Erable plane	Saule marsault	Fusain commun
Erable sycomore	Essences fruitières traditionnelles : pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers	Sorbier des oiseleurs
Frêne commun		Groseillier commun
Hêtre		Prunellier
Merisier		Sureau noir ou rouge
Noyer commun		Troène
Tilleul à grandes feuilles		Viorne lantane ou viorne obier
Tremble		Genêt à balais
Orme champêtre		Houx commun
		Lilas commun
		Charmille

3- Alignements bocagers et éléments paysagers identifiés au titre de l'article L123.1.7° du Code de l'Urbanisme, par des cercles verts dans le document graphique

La pérennité des éléments de végétation (alignements d'arbres, haies bocagères, parcs, arbres isolés...), identifiés dans les documents graphiques, comme présentant un intérêt paysager ou écologique, doit être assurée, dans son linéaire et sa structure, notamment la préservation des arbres de haut-jet.

Leur exploitation sera compensée par leur renouvellement.

Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme et ne seront admis pour les motifs suivants :

- exploitation dans la limite de un tiers des arbres de l'alignement sur une période de 10 ans, préférentiellement sur les arbres mûrs, dépérissants ou dangereux
- raisons phytosanitaires liés à la santé et à la vie de l'arbre,
- raisons de sécurité,
- nécessité d'accès à la parcelle, si aucun autre accès n'est possible,
- aménagement d'un équipement nécessaire aux services publics.

4- Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements y sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

ZONE N

La zone Naturelle comprend les secteurs à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels, de leur intérêt paysager, historique ou écologique, ou des risques naturels auxquels ils sont soumis.

La zone N comprend les zones boisées (nord de la commune), le barrage de Nèpes, les vallées des ruisseaux principaux (Branugues, Cabrespine, Roquefort...) et les coteaux pentus, non propices à l'activité agricole.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

Secteur Np : secteur correspondant à l'écrin du patrimoine bâti et paysager du bourg de LAROQUEBROU (constitué des Puy du Château, Château de Messac, versants du bourg, vallon du Pontus et vallée de la Cère) et du Château de Cavaroque, à l'intérieur duquel les occupations du sol sont limitées et les règles d'aspect extérieur des constructions sont adaptées à leur proximité avec le patrimoine. Le secteur Np comprend quelques constructions isolées.

Secteur Ne : secteur concerné par des enjeux de protection de l'eau potable (projet de périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages d'eau potable) et à l'Espace Naturel Sensible et la ZNIEFF du Puy du Lac

Secteur Nh1 : secteur habité, sans vocation agricole, à l'intérieur duquel l'évolution du bâti existant (extension, changement de destination, construction d'annexes...) est autorisée

Secteur Nh2 : secteur habité, de taille et de capacité limité, à l'intérieur duquel l'évolution du bâti existant (extensions, changement de destination, construction d'annexes...) et quelques nouvelles constructions pourront être autorisées

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2, sont interdites.

En secteur Ne

En outre, sont interdites, toutes constructions nouvelles autres que celles destinées à l'exploitation des ressources d'eau potable ou à la mise en valeur du site de l'Espace Naturel Sensible du Puy du Lac.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont admises les occupations suivantes, à condition :

- que cela ne nécessite pas le renforcement des réseaux,
- de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

1- Dans la zone N

- l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que le bâtiment initial soit construit en dur,
- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments agricoles existants, sous réserve du respect de leur propre réglementation,
- les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, sous réserve du respect de leur propre réglementation, de ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales existantes sur le patrimoine protégé et de ne pas compromettre pas le caractère naturel de la zone
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à leur réalisation,

2- Dans le secteur Np

- l'aménagement, le changement de destination et les extensions mesurées des constructions existantes
- les constructions et installations nécessaires à l'usage des jardins, à condition de ne pas dépasser 8 m² d'emprise au sol et d'être accolées aux murs de soutènement ou de clôture, s'il en existe
- les travaux visant à reconstituer, restaurer ou conforter les murets de pierre ou de soutènements existants

3- Dans le secteur Ne

- les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation des ressources en eau potable
- les constructions et aménagements nécessaires à la mise en valeur du site de l'Espace Naturel Sensible du Puy du Lac (notamment sentier d'interprétation, poste d'observation de la faune, édicule à vocation pédagogique, ...)
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve de disposer d'un assainissement collectif ou d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur

4- Dans le secteur Nh1

- l'aménagement, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes à l'approbation du PLU, limitée à 150 m² de SHON au total
- les bâtiments annexes aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total, et à condition d'être implantés à proximité de la construction existante
- les piscines, à condition que leur aspect extérieur s'intègre dans le paysage, et qu'elles soient implantées à proximité des habitations dont elles dépendent
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

5- Dans le secteur Nh2

- l'aménagement, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes à l'approbation du PLU, limitée à 150 m² de SHON au total
- les constructions nouvelles, à usage principal d'habitation
- les bâtiments annexes aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total, et à condition d'être implantés à proximité de la construction existante
- les piscines, à condition que leur aspect extérieur s'intègre dans le paysage, et qu'elles soient implantées à proximité des habitations dont elles dépendent
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, etc.

L'aménagement des accès doit apporter la moindre gêne à la circulation publique et obtenir l'accord du service gestionnaire de la voirie.

2- Voirie

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

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les sentiers de randonnées existants devront être maintenus.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des gestionnaires concernés.

1- Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, de caractéristiques suffisantes et conforme aux conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2- Assainissement

Toute construction ou installation, qui le nécessite, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement collectif ou non collectif, conforme à la carte de zonage d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

S'il y a lieu, un prétraitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par le service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif.

3- Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines et voies publiques

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau pluvial, s'il existe, après accord de la commune. Celle-ci pourra imposer certaines conditions, en particulier, un prétraitement approprié. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

4- Electricité - Téléphone

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être réalisé en souterrain.

5- Collecte des ordures ménagères

Les projets devront intégrer, les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Application de l'article L111-1-4 aux abords de la RD120

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 120, route classée à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2- Implantation par rapport aux autres voies

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum :
- de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies

Des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants :

- complément d'un alignement de façades existant, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant et de ne pas nuire à la sécurité,
- aménagement ou extension de construction existante, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant et de ne pas nuire à la sécurité,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3- Dans le secteur Np

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de l'emprise de la voie ou du bâti existant, si les conditions de sécurité et de circulation des véhicules le permettent,
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les limites séparatives,
- soit à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m (H/2, minimum 3 m).

Des implantations différentes pourront être autorisées en cas de modification, transformation ou extension de constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas la règle, sous réserve que le recul existant ne soit pas diminué.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 20 % de la partie de l'unité foncière constructible.

En cas de changement d'usage ou d'extension de construction existante, cette règle ne s'applique pas, à condition que la construction puisse disposer d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

En secteur Np

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires à l'usage des jardins est limitée à 8 m²

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel existant avant travaux, jusqu'au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

L'agrandissement d'un bâtiment, pourra être réalisé avec une hauteur identique à celle de la construction agrandie, même si elle est supérieure à la hauteur autorisée, sous réserve de ne pas masquer les perspectives urbaines ou paysagères existantes.

Sous réserve de ne pas masquer les perspectives urbaines existantes, la hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder :

- 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- 5 mètres pour les constructions d'annexes

En secteur Np

La hauteur des constructions autorisées n'est pas réglementée, sous réserve de s'adapter aux hauteurs des constructions voisines et de ne pas masquer les perspectives urbaines ou paysagères existantes.

ARTICLE N11- ASPECT EXTERIEUR

1/ Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Des dispositions ou des matériaux différents de ceux prévus ci après, pourront être autorisés pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2/ Secteur Np

1- Toitures

Les réfections de couvertures existantes seront refaites selon leur procédé d'origine (pente, matériaux, couleur). Les éventuels changements de techniques ou de matériaux de couverture seront appréciés au cas par cas.

Pour les réfections de couverture des constructions modernes de grand volumes (artisanat, agriculture...) dont les toitures ne sont pas traditionnelles (matériaux ondulés métalliques ou en fibre ciment sur faible pente, toiture terrasse ...) il est recommandé d'utiliser des matériaux d'aspect neutre et mat (zinc pré patiné, toitures végétalisées, bardages bois).

Les couvertures des extensions seront en tuiles de terre cuite naturelle de type canal ou romane à onde forte, de teinte rouge ou rouge vieilli nuancé selon les visibilitées.

Il pourra être admis, en fonction des caractéristiques du bâtiment et de son contexte urbain et paysager :

- des éléments de couverture en métal (zinc pré patiné ou cuivre)
- des toitures terrasses, avec protection d'étanchéité en graviers, briques concassées ou végétale.

2- Façades

Constructions existantes

Les ouvertures existantes et leurs encadrements seront conservés. Toute éventuelle création d'ouverture sera appréciée par rapport à celles existantes. La forme et la disposition des ouvertures devront privilégier un principe de verticalité.

Le décapage des maçonneries de moellons de pierre est interdit. Les façades seront enduites au mortier de chaux, de teinte naturelle, finition lisse, talochée ou feutrée.

Pour les maçonneries de pierres apparentes à l'origine, les joints seront refaits à l'identique.

Extensions de constructions existantes

Les matériaux de façade devront être adaptés à l'architecture du bâtiment existante et au contexte urbain, à dominante beige et pourront être constitués notamment :

- d'enduits de finition lisse, talochée ou feutrée,
- de bardage bois d'aspect brut naturel ou peint de ton sombre,
- de béton brut teinté dans la masse,

à l'exception de matériaux clairs, brillants ou réfléchissants, de brique et de parpaing brut, de plaquages de pierre, d'enduits non lisses, de bois vernis ou panneaux de bois de finition teinte miel, qui ne sont pas autorisés.

3- Ouvertures et menuiseries extérieures

Constructions existantes

Les menuiseries et fermeture remplacées seront obligatoirement en bois ou en métal et reprendront les dessins d'origine. Les volets roulants existants pourront être remplacés, sous réserve que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur.

Extensions de constructions existantes

Les menuiseries nouvelles seront réalisées, avec une unité d'aspect sur l'ensemble de la construction et avec un matériau pouvant être peint. Les aspects blanc pur, faux bois, bois vernis ne sont pas autorisés.

Les portes de garage seront obligatoirement réalisées en bois destiné à être peint, sans imposte ni hublots.

4- Abris et annexes de jardins

Les constructions annexes ou à usage de cabane de jardin seront accolées aux murs de soutènement ou de clôture, s'il en existe.

Les constructions annexes ou à usage de cabane de jardin devront être :

- soit d'aspect similaire à la construction principale (volumétrie, matériaux, teintes)
- soit revêtus d'un bardage de bois traité ou peint dans un ton neutre ou sombre et d'une couverture de teinte sombre et d'aspect mat.

Tous les matériaux précaires ou de récupération sont interdits.

Les citernes de récupération d'eau de pluie, si elles ne peuvent être enterrées, seront dissimulées par des structures en bois laissé naturel ou peint dans un ton sombre.

5- Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres dispositifs individuel de production d'énergie renouvelable pourront être admis, en fonction des caractéristiques du bâtiment et de son contexte urbain et paysager, sous réserve de ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales existantes sur le patrimoine protégé et de respecter les dispositions suivantes.

À moins qu'ils ne puissent être considérés comme éléments constitutifs d'un projet architectural (apprécié au cas par cas), les panneaux solaires ou photovoltaïques ne pourront être autorisés comme rajouts à des bâtiments existants, que sous plusieurs conditions :

- ne pas être visibles des rues et espaces publics avoisinants, et ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales existantes en particulier depuis les points hauts du site patrimonial (château, statue de la Vierge, panorama depuis la côte de Toulouse...),
- ne pas être apposés sur les façades existantes ou éléments secondaires tels que les balcons ou éléments de menuiserie,
- ne pas présenter de saillie ou de dévers par rapport aux pans de toitures existants, s'ils sont localisés en superstructure des bâtiments,
- être implantés de préférence sur des annexes ou disposés au sol sur des parties privatives, sans co-visibilité avec les perspectives paysagères ou monumentales sur le site patrimonial

6- Clôtures

Les clôtures, s'il y a lieu, devront être constituées :

- de murs appareillés en pierre de pays,
- de haie composée d'essences locales variées, recommandées à l'article 13, respectant le caractère champêtre, éventuellement doublée d'un grillage de couleur sombre partant du sol ou d'une clôture en bois.

La réalisation de clôture ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique. La hauteur maximale des clôtures, ne devra pas excéder 1,50 m, par rapport au niveau du domaine public.

3- Zone N et autres secteurs

1- Volumétrie et typologie du bâti

La volumétrie du bâti devra se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation topographique de l'architecture traditionnelle. Tout volume nouveau devra s'inscrire dans la forme urbaine et le paysage.

2- Implantation

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus, qui se limiteront à l'emprise du bâtiment. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules sur la parcelle se feront au plus proche de la voie publique.

Sur terrain plat, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

Les murs de soutènement constitués de pierres cyclopéennes sont interdits.

3- Toitures

Les couvertures seront constituées :

- de tuiles de terre cuite naturelle de type canal ou romane à onde forte, de teinte rouge ou rouge vieilli
- de métal (zinc pré patiné, cuivre ou bac métallique de teinte lauze)
- de bardeaux de bois
- de toiture terrasse avec protection d'étanchéité en graviers, briques concassées ou végétale

Les pentes des couvertures seront adaptées à la nature et aux exigences de mise en œuvre des matériaux utilisés.

4- Façades

Les matériaux de façade devront être adaptés aux teintes du contexte urbain, à dominante beige et pourront être constitués notamment :

- d'enduits de finition lisse, talochée ou feutrée,
- de bardage bois d'aspect brut naturel ou peint de ton sombre,
- de béton brut teinté dans la masse,

à l'exception des matériaux clairs, brillants ou réfléchissants, de la brique et du parpaing brut, des plaquages de pierre, des enduits non lisses, des bois vernis ou panneaux de bois de finition teinte miel, qui ne sont pas autorisés.

5- Ouvertures et menuiseries extérieures

Les menuiseries seront réalisées, avec une unité d'aspect sur l'ensemble de la construction et avec un matériau pouvant être peint. Les aspects blanc pur, faux bois, bois vernis ne sont pas autorisés.

6- Abris et annexes de jardins

Les constructions annexes devront être :

- soit d'aspect similaire à la construction principale (volumétrie, matériaux, teintes)
- soit revêtus d'un bardage de bois traité ou peint dans un ton neutre ou sombre et d'une couverture de teinte sombre et d'aspect mat.

Tous les matériaux précaires ou de récupération sont interdits

Si elles ne peuvent être enterrées, les citernes de récupération d'eau de pluie seront dissimulées par des structures en bois laissé naturel ou peint dans un ton sombre.

7- Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable pourront être admis, en fonction des caractéristiques du bâtiment et de son contexte urbain et paysager, sous réserve de ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales existantes sur le patrimoine protégé et de respecter les dispositions suivantes :

- pour les constructions neuves, de faire partie intégrante du projet architectural,
- pour les constructions existantes, d'être implantés de façon à être le moins perceptibles depuis les espaces publics ou intégrés à un projet de restauration.

8- Clôtures

Les clôtures, s'il y a lieu, devront être constituées :

- de murs appareillés en pierre de pays,
- de haie composée d'essences locales variées, recommandées à l'article 13, respectant le caractère champêtre, éventuellement doublée d'un grillage de couleur sombre partant du sol ou d'une clôture en bois.

La réalisation de clôture ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique. La hauteur maximale des clôtures, ne devra pas excéder 1,50 m, par rapport au niveau du domaine public.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact dans le paysage. L'imperméabilisation des espaces non bâtis sera limitée aux aires de stationnement et de manœuvre.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Secteur Np

Les jardins potagers existants seront préservés et l'imperméabilisation des espaces non bâtis sera limitée.

Une végétation rase sera privilégiée, afin de ne pas masquer les perspectives urbaines. D'une manière générale, la plantation de végétaux qui risquent d'envahir l'espace et de créer des masques visuels est à éviter.

2- Aménagements paysagers

L'imperméabilisation des espaces non bâtis sera limitée aux aires de stationnement et de manœuvre.

Afin de favoriser l'insertion paysagère des constructions, les plantations, haies et alignement d'arbres existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Afin de maintenir le caractère champêtre, les aménagements paysagers d'accompagnement des constructions, privilégieront les espèces végétales feuillues régionales.

Liste des essences végétales recommandées pour les plantations

Arbre de haut jet	Arbuste	Arbuste buissonnant pour haie
Alisier	Aulne glutineux	Eglantier
Châtaigner	Bouleau verruqueux	Bourdaïne
Chêne sessile	Charme commun	Cornouiller sanguin
Chêne rouge d'Amérique (mêlé avec autres essences)	Erable champêtre	Noisetier commun
Erable plane	Saule marsault	Fusain commun
Erable sycomore	Essences fruitières traditionnelles : pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers	Sorbier des oiseleurs
Frêne commun		Groseillier commun
Hêtre		Prunellier
Merisier		Sureau noir ou rouge
Noyer commun		Troène
Tilleul à grandes feuilles		Viorne lantane ou viorne obier
Tremble		Genêt à balais
Orme champêtre		Houx commun
		Lilas commun
		Charmille

3- Alignements bocagers et éléments paysagers identifiés au titre de l'article L123.1.7° du Code de l'Urbanisme, par des cercles verts dans le document graphique

La pérennité des éléments de végétation (alignements d'arbres, haies bocagères, parcs, arbres isolés...), identifiés dans les documents graphiques, comme présentant un intérêt paysager ou écologique, doit être assurée, dans son linéaire et sa structure, notamment la préservation des arbres de haut-jet. Leur exploitation sera compensée par leur renouvellement.

Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme et ne seront admis pour les motifs suivants :

- exploitation dans la limite de un tiers des arbres de l'alignement sur une période de 10 ans, préférentiellement sur les arbres mûrs, dépérissants ou dangereux
- raisons phytosanitaires liés à la santé et à la vie de l'arbre,
- raisons de sécurité,
- nécessité d'accès à la parcelle, si aucun autre accès n'est possible,
- aménagement d'un équipement nécessaire aux services publics.

4- Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements y sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

LEXIQUE

Emprise au sol (définie par l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Coefficient d'Occupation du Sol (défini par l'article R123-10 du Code de l'Urbanisme)

Le coefficient d'occupation du sol, qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Mur en pierre cyclopéenne

Mur constitué de gros blocs de pierres, généralement destinés aux travaux de terrassement pour les ouvrages routiers.