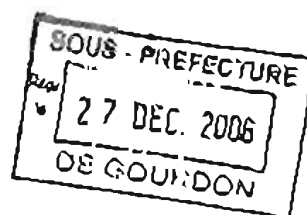


Commune de **Saint Germain du Bel Air** (46)

Elaboration du

**P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

**Règlement.**



Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil municipal  
en date du : . . . 2 . 1 . DEC . . 2006  
approuvant le P L U

# SOMMAIRE

Titre I – Informations générales page 1.

Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser.

- Zone UA page 6.
- Zone UB page 13.
- Zone UC page 20.
- Zone UT page 27.
- Zone UY page 33.
- Zone AU 1 page 38.
- Zone AU II page 44.
- Zone AU 1Y fermée à l'urbanisme car pas de règlement

Titre III – Zones agricole et naturelle.

- Zone A page 45.
- Zone N page 51.

Annexes :

- Bâtiments susceptibles de changer de destination.
- Orientations d'Aménagement pour les zones AU1.
- Liste des Emplacements Réservés.

# **Titre I.**

## **Informations générales.**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, ainsi que des articles R.123-1, R.123-4, R. 123-5, R.123-6, R.123-7, R.123-8 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

### **– Champ d'application territoriale du Plan.**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Germain du Bel-Air.

### **– Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols.**

- En vertu de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du **Règlement National d'Urbanisme**, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21 du Code précité qui restent applicables.
- Le présent Règlement s'impose aux projets de lotissement en respect de l'article R.315-28 du Code de l'Urbanisme et, le cas échéant, au règlement de lotissements existants sous réserve des dispositions de l'article L.315-2-1.
- S'ajoutent ou se substituent aux règles du présent P.L.U., les dispositions concernant les vestiges et sites archéologiques, pour lesquels les autorisations d'urbanisme sont soumises aux dispositions des articles R.111-3-2 et R.442-6 du Code de l'Urbanisme. En outre, sont rappelés l'article 14 de la Loi validée du 27 septembre 1941 et les articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, relatifs aux crimes et délits contre les biens.
- Les demandes d'autorisation de construire sont soumises aux dispositions de l'article R.421-15 du Code de l'Urbanisme, ainsi que des articles R.421-38-1 à R.421-38-20, concernant notamment les consultations de l'Architecte des Bâtiments de France ou de la Commission de Sécurité compétente.
- L'utilisation des enseignes, des dispositifs de publicités et des pré-enseignes est soumise à la Loi de 1979 avec ses décrets ou circulaires d'application.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration telle que prévue à l'article R.441-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le Permis de Démolir est exigé sur l'ensemble des zones U de la communauté de communes, conformément aux dispositions de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme et dans le respect des dispositions des articles L.430-2 et suivants.
- Le Droit de Préemption Urbain s'applique à l'ensemble des zones U et AU du P.L.U..

- La reconstruction après sinistre est soumise à autorisation d'urbanisme.  
Sauf cas exceptionnel d'arguments architecturaux contraires et sauf existence de servitude, la reconstruction après sinistre sera admise soit en respect des règlements de la zone, soit à l'identique.

Par ailleurs,

le Règlement respecte les dispositions de l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme.

La commune de Saint-Germain du Bel Air est située hors zone de Bruit des Aéroports et hors zone de Littoral.

Le Règlement respecte les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, reportées au Plan des Servitudes et à la Liste, annexés au Plan.

Il respecte les dispositions nécessaires à la mise en œuvre des Projets d'Intérêt Général.

Il prend en considération

les directives de protection et de mise en valeur des paysages, notamment en ce qui concerne le « volet paysager », l'urbanisation des « Entrées de Ville » ou l'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques, ainsi que la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, grâce notamment aux dispositions des articles 4 « Desserte par les Réseaux ».

Enfin,

- Le plan des servitudes d'utilité publique détermine notamment les secteurs où l'article R.421-38-4 s'applique.
- Sont rappelées les dispositions du Titre deuxième du Code de l'Urbanisme, notamment le fait que les Permis de Construire sont délivrés sans préjudice du droit des tiers.
- En outre, en tant que de besoins et en respect des articles L.421.2 et R.421.2 du Code de l'Urbanisme, toute demande d'autorisation de construire devra définir avec précision les éléments visuels environnants tels que les volumes et le caractère des bâtis voisins, les perspectives visuelles, le mode d'insertion des constructions dans le milieu, avant et après projet, ainsi que le traitement des accès et abords.

## - Division du territoire en zones.

- La commune est divisée :
  - en **zones urbaines (U)** dans lesquelles la capacité des équipements publics existants, ou en cours de réalisation, permet d'admettre immédiatement des constructions.
  - en zones d'urbanisation future **AU**,
  - en zone agricole **A** (zone de richesses naturelles)
  - et en zone naturelle **N** (zone de protection).
- Sur le document graphique de zonage du P.L.U., figurent en outre :
  - Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer.
  - Le tracé et le gabarit des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer.
  - Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
  - Les zones de bruit.

- Les zones urbaines et à urbaniser sont réglementées par les dispositions du Titre II :
  - Chapitre I Zone UA,
  - Chapitre II Zone UB,
  - Chapitre III Zone UC,
  - Chapitre IV Zone UT,
  - Chapitre V Zone UY,
  - Chapitre VI Zones AU I,
  - Chapitre VII Zones AU II.
- Aux zones agricoles et naturelles s'applique le Titre III
  - Chapitre I Zone A,
  - Chapitre II Zone N.
- Les terrains classés par le Plan comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **– Adaptations mineures régies par l'article L.123-1.**

Aucune dérogation ne peut être faite au règlement du P.L.U. à l'exception des adaptations mineures lorsque, explicites et motivées, elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Cependant, les articles 1, 2 et 14 des règlements de zone ne peuvent être concernés.

### **– Dispositions applicables en zone de risque.**

- Risque "inondation".

La commune de Saint-Germain du Bel-Air est, en effet, concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) sur le bassin dit de "Céou-Bléou". Celui-ci n'a pas encore fait l'objet d'un arrêté d'approbation préfectoral. Le PPRI valant servitude d'utilité publique, le PLU devra être mis à jour, afin d'être rendu compatible avec ce document, lorsque celui-ci sera approuvé. Les prescriptions d'un PPRI et le règlement du PLU s'appliquent de manière indépendante et concomitante : elles s'appliquent toutes et donc c'est la plus sévère qui est retenue.

Le règlement du PPRI, fixera "les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions ou installations nouvelles, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations ou réglementations en vigueur (règlements d'urbanisme ou règlements de construction)".

La portion du territoire communal concernée est susceptible d'être classée en "zone verte" du PPRI, ce qui correspond à une zone d'expansion des crues, c'est-à-dire une zone naturelle quel que soit l'aléa.

En effet, la notion de CHAMP D'EXPANSION DE CRUE (secteur peu ou pas urbanisé ou aménagé, où les crues peuvent stocker un volume d'eau important) peut conduire à ne pas urbaniser des zones soumises à un risque même faible, cela dans le but de ne pas aggraver le phénomène d'inondation en d'autres endroits.

Le contrôle de l'urbanisation y est donc strict, avec pour objectif : "la sécurité des personnes et la préservation du rôle déterminant de ces champs d'expansion des crues par interdiction de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre le volume de stockage de la crue".

L'inconstructibilité devrait y être la règle générale. Pourraient cependant y être admis, **sous conditions particulières**, certaines constructions et installations, certains travaux d'extension limitée, d'entretien, de réparation et certains ouvrages techniques et d'infrastructures ainsi que les constructions nécessaires à la mise en valeur de l'agriculture.

Les règles et conditions seront énoncées dans le Règlement du PPRI.

Les zones signalées comme présentant un risque figurent dans les pièces graphiques du P.L.U. et y sont repérées comme zone Ni.

- Risque "incendie".

Le territoire communal est pourvu d'un fort couvert végétal dont l'entretien n'est plus systématiquement assuré. S'y ajoutent les zones de déprise agricole qui évoluent souvent en taillis.

Par ailleurs, un réseau permettant d'assurer un système de défense incendie apparaît bien présent dans le bourg. Il conviendra de veiller à ce que les extensions d'urbanisation et notamment les zones AU intègrent des dispositifs adaptés.

Rappel de la législation en vigueur en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique :

**Article L531-14 du Code du Patrimoine.**

*Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au Préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.*

*Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.*

*Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.*

*L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.*

**Article 322-2 du Code Pénal.**

*L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :*

- 1. Destiné à l'utilité ou à la décoration publique et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;*
- 2. Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;*
- 3. Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet conservé ou déposé dans un musée de France ou dans les musées,*

*bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;*

4. *Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.*

*Dans le cas prévu par le 3<sup>e</sup> du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.*

*Lorsque l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est commise à raison de l'appartenance ou de la non-appartenance, vraie ou supposée, de la personne propriétaire ou utilisatrice de ce bien à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée, les peines encourues sont également portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende.*

## **Titre II**

# **Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser.**

### **Zone UA.**

#### **Caractéristique de la Zone UA.**

Zone d'habitat, d'activités et de services correspondant au centre bourg de Saint-Germain du Bel Air et au hameau de Mas de Bouyé.

Elle a vocation à accueillir des habitations, mais aussi des commerces et services, des équipements et des activités non nuisantes, sous forme de constructions denses, généralement implantées à l'alignement et en ordre continu pour préserver le caractère général de ce secteur.

Il est créé

un secteur UAa qui concerne la partie historique du bourg  
et un secteur UAb qui concerne le hameau de Mas de Bouyé.

#### **Rappels :**

*1 – l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 du Code de l'Urbanisme.*

*2 – les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 du Code de l'Urbanisme.*

*3 – les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430 du Code de l'Urbanisme.*

*4 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan.*

#### **Article UA - 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.**

Sont interdites les constructions à usage industriel, d'entrepôt (sauf ceux liés à une activité commerciale), les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que les installations classées soumises à déclaration.

Sont interdits également les exhaussements et affouillements de sols, sauf ceux rendus indispensables par des contraintes techniques à justifier.

#### **Article UA - 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.**

Sont admises

les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce (jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente), d'artisanat (à condition de ne pas nuire au caractère de la zone),

l'extension ou la transformation des installations classées existantes, dès lors que cela n'entraîne pas une augmentation des nuisances.



## **Article UA - 3 – Accès et Voirie.**

### **1 - Accès.**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 3.50 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à cette même hauteur).

Les rampes de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

### **2 - Voirie.**

La création et l'aménagement de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions minimales suivantes :

- dès lors que toute disposition réglementaire et matérielle sera prise pour limiter la vitesse automobile et tenant compte du caractère de la zone, une largeur de chaussée de 3,5 m sera admise,
- lorsqu'il n'apparaîtra pas possible de faire cohabiter sur un même espace les diverses circulations (automobile et piétonne notamment), une largeur minimale de plate-forme de 5 m sera exigée avec une largeur de chaussée de 3,5 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi tour aisément et sans danger et l'organisation spatiale s'inscrira autour d'une forme géométrique permettant la manœuvre des véhicules de service.

## **Article UA - 4 – Desserte par les réseaux.**

### **1 – Eau potable.**

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **2 – Eaux usées.**

Toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

### **3 – Eaux pluviales.**

Elles doivent être impérativement collectées, canalisées ou infiltrées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le collecteur public.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Les eaux de toiture pourront être recueillies et stockées sur la parcelle pour servir notamment à l'arrosage et au nettoyage.

### **4 – Réseaux divers.**

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis. Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

## **Article UA - 5 – Caractéristiques des unités foncières.**

Non règlementée.

## **Article UA - 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à une distance maximale de 4 mètres par rapport à celui-ci.

Toutefois,

- un retrait peut être demandé pour des raisons, techniques, de cohérence avec le bâti environnant ou de sécurité,
- une implantation différente peut être admise, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, notamment dans les cas suivants :
  - si la continuité du bâti est assurée par un mur existant ou à créer, ou par un élément d'architecture (arcades,...),
  - si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent et, notamment, dans le cas de « dent creuse ».
  - la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
  - dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U..

Par ailleurs, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

## **Article UA - 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.**

Toute construction doit être implantée en ordre continu (donc contiguë à chacune des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie) ou en ordre semi continu (donc contiguë à l'une des limites séparatives de l'unité foncière qui touche une voie), et ce dans une bande de 16 mètres de profondeur calculée à partir de l'alignement.

Au delà, la hauteur des constructions implantées en contiguïté des limites séparatives ne doit pas excéder 3,5 mètres à partir du sol naturel sur ces limites.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- en fond de parcelle, le long des limites séparatives de l'unité foncière qui ne touchent pas une voie, les constructions peuvent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, comptée à partir du sol naturel, et jamais inférieure à 1,90 mètres.
- pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.
- pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

D'autre part, cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

## **Article UA - 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Les bâtiments situés sur une même unité foncière, et non contigus, doivent être édifiés l'un par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 3 m, avant toits non compris.

## **Article UA - 9 – Emprise au sol des constructions.**

Non réglementée.

## **Article UA - 10 – Hauteur des constructions.**

La hauteur maximale autorisée est limitée à 9 m, comptés du sol naturel à l'égout de toiture (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus), ce qui représente un bâtiment en R+2 ou R+3.

Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, cette hauteur pourra être dépassée, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

Enfin, cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...), sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

## **Article UA - 11 – Aspect extérieur.**

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

**1 – Façades.** Les différentes façades de la construction doivent être traitées de façon homogène.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.

Pour les teintes d'enduits, il y a lieu de se reporter à la palette de référence déposée en Mairie.

Dans les secteurs UAa et UAb : l'utilisation des menuiseries en PVC et des volets roulants est interdite.

Les façades des annexes seront traitées avec le même soin. L'usage du bois y sera autorisé à condition que celui-ci ne soit pas vernis.

**2 – Ouvertures.**

**Dans le cas de construction neuve :**

*Pour les parties vues du domaine public, les ouvertures en façade s'inspireront des proportions et des formes de celles des bâtiments anciens environnants (soit dans un rapport largeur/hauteur équivalent à 1 en largeur pour 1.4 en hauteur.*

**Dans le cas de réhabilitation :**

*Dans les secteurs UAa et UAb :*

*Pour les parties vues du domaine public, les ouvertures en façade doivent conserver, et le cas échéant, restituer, les proportions et les formes des baies originelles.*

*Dans le secteur UAa :*

*Dans le cas de transformation de locaux commerciaux en locaux d'habitation, on s'efforcera de restituer à la façade du rez de chaussée l'aspect qu'elle avait avant la création de la vitrine, en suivant les axes de composition de l'ensemble de la façade.*

**3 – Toitures.** Les toitures seront à deux ou quatre pans.

**Dans le cas de construction neuve :**

La pente devra être de 70 % minimum.

Les toitures terrasse ne seront autorisées que pour des ouvrages de faible surface (moins de 5 m<sup>2</sup>), tels qu'auvents, coursives, liaisons...

*Dans le secteur UAa : la couverture sera en ardoise.*

*Dans le secteur UAb : la couverture sera en tuile de teinte rouge sombre.*

Dans le reste de la zone : la couverture sera de teinte ardoise (les panneaux d'imitation en tissu enduit étant interdits).

#### **Dans le cas de réhabilitation :**

La forme originelle des toitures (nombre de pans, pentes, proportions) sera conservée, *y compris les cheminées et les ouvertures en toiture*, et réhabilitées avec des matériaux similaires à ceux d'origine.

**Dans tous les cas :** dans le cas d'utilisation de panneaux solaires, ceux-ci seront intégrés dans l'épaisseur du toit et assemblés en bandeaux à l'horizontale au plus près de la gouttière.

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

**3 – Clôtures.** Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.

Leur hauteur n'excédera pas 1 m 80, les portails ne dépasseront pas la hauteur de la clôture.

Elles seront traitées de façon homogène sur toute leur hauteur et pourront être soit en maçonnerie de pierre apparente,  
ou de brique ou de parpaing de ciment et seront dans ce cas obligatoirement enduite dans l'une des teintes de la palette,  
soit constituées d'une haie vive associant des espèces végétales locales et doublées, ou non, d'un grillage.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts et du PVC (pour les clôtures et les portails) est interdite.

En cas de réhabilitation d'un mur de clôture existant, on en respectera la hauteur initiale.

### **Article UA - 12 – Stationnement des véhicules.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions suivantes.

Il sera réalisé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),
- pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de SHON (garage ou aire aménagée) avec un minimum de 1 place par logement,
- pour les constructions à usage hôtelier, 1 place de stationnement par chambre (garage ou aire aménagée), plus une aire pour autobus,
- pour les constructions à usage de restaurant, 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de salle à manger,
- pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente plus une place pour le véhicule attaché au commerce.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants n'entraînant pas une augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain les places de stationnement nécessaires le constructeur pourra aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la

condition qu'il apporte la preuve que ces travaux seront réalisés et strictement réservés aux seuls besoins de l'opération.

A défaut de pouvoir satisfaire à l'une des conditions énoncées ci-dessus, le pétitionnaire sera invité à verser, pour chaque place de stationnement manquante, la participation prévue en vue de la réalisation d'aires de stationnement public, dans les conditions définies par les textes.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m<sup>2</sup>, circulation comprise.

### **Article UA - 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.**

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Les parkings de surface doivent recevoir un aménagement végétal à raison de un arbre pour 4 places de stationnement.

### **Article UA - 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.**

Il n'est pas fixé de COS en Zone UA.

## **Zone UB.**

### **Caractéristiques de la Zone UB.**

Cette zone concerne les hameaux suivants de la commune :

Boissolles, Bouriane, Foulquier, Laborie, Le Poujet, Les Combis, Matines, Moureau, Pech Roussy, Redon.

Compte tenu de leur grand intérêt patrimonial (bâtiments, petit patrimoine, puits...) cette zone fait l'objet de mesures de protection particulières.

La Zone UB a vocation à accueillir essentiellement des bâtiments d'habitation (mais des constructions destinées à héberger des locaux pour des activités complémentaires à l'habitat seront admises), dans des volumes en harmonie avec l'environnement bâti.

Les hameaux évoqués ci-dessus ont été jusqu'alors, pour l'essentiel, préservés et il est important de pouvoir en protéger l'identité architecturale.

#### **Rappels :**

*1 – l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 du Code de l'Urbanisme.*

*2 – les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 du Code de l'Urbanisme.*

*3 – les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430 du Code de l'Urbanisme.*

*4 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan.*

### **Article UB - 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.**

Dans cette zone sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UB 2 et notamment les bâtiments d'exploitation agricole.

Sont interdits également les exhaussements et affouillements de sols, sauf ceux rendus indispensables par des contraintes techniques à justifier.

### **Article UB - 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.**

Sont admises

les constructions à usage d'habitation, d'artisanat (à condition de ne pas nuire au caractère de la zone), de service, d'hébergement hôtelier.

## **Article UB - 3 – Accès et Voirie.**

### **1 - Accès.**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 3.50 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à cette même hauteur).

Les rampes de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en retrait de 5 mètres par rapport à la bande de roulement.

### **2 - Voirie.**

La création et l'aménagement de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions minimales suivantes :

- dès lors que toute disposition réglementaire et matérielle sera prise pour limiter la vitesse automobile et tenant compte du caractère de la zone, une largeur de chaussée de 3,5 m sera admise,
- lorsqu'il n'apparaîtra pas possible de faire cohabiter sur un même espace les diverses circulations (automobile et piétonne notamment), une largeur minimale de plate-forme de 5 m sera exigée avec une largeur de chaussée de 3,5 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi tour aisément et sans danger et l'organisation spatiale s'inscrira autour d'une forme géométrique permettant la manœuvre des véhicules de service.

## **Article UB - 4 – Desserte par les réseaux.**

### **1 – Eau potable.**

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **2 – Eaux usées.**

Toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas,

les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées



conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent, selon les préconisations du schéma d'Assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux, à l'exception de l'évacuation des eaux usées issues d'une filière de type "filtre à sable drainant" qui pourra être autorisée, dans le cas d'une construction neuve si l'exutoire est pérenne ou pour toute rénovation d'une habitation existante.

### **3 – Eaux pluviales.**

Elles doivent être impérativement collectées, canalisées ou infiltrées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur, dans le respect des dispositions de l'article 640 du Code Civil.

Il conviendra notamment de tenir compte de la capacité hydraulique des fossés, le constructeur ou l'aménageur accompagnera son projet d'une note circonstanciée.

Les eaux de toiture pourront être recueillies et stockées sur la parcelle pour servir notamment à l'arrosage et au nettoyage.

### **4 – Réseaux divers.**

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis.

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

## **Article UB - 5 – Caractéristiques des unités foncières.**

La superficie des unités foncières destinées à la construction devra être compatible avec le mode d'assainissement préconisé.

## **Article UB - 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions devront être implantées à une distance maximale de 4 m de l'alignement (ou de la limite d'emprise) des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

Toutefois,

- un retrait différent peut être demandé pour des raisons, techniques, de cohérence avec le bâti environnant ou de sécurité,

- une implantation différente peut être admise, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, notamment dans les cas suivants :
  - si la continuité du bâti est assurée par un mur existant ou à créer, ou par un élément d'architecture (arcades,...),
  - si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent et, notamment, dans le cas de « dent creuse », la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
  - dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U..
  - pour les terrains n'ayant pas de façade sur la voie publique mais seulement un accès.

Par ailleurs, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

### **Article UB - 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.**

Les constructions seront implantées, en ordre continu (*donc contiguë à chacune des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie*), semi continu (*donc contiguë à l'une des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie*) ou discontinu, sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement.

Au-delà de cette bande de 20 m, les constructions pourront être édifiées :

- soit sur la limite séparative, sous réserve que la hauteur de tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain le plus bas, n'excède pas 3,50 mètres sur cette limite,
- soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à cette limite.

### **Article UB - 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Les bâtiments situés sur une même unité foncière et non contigus, doivent être édifiés l'un par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 3 m, avant toit non compris.

### **Article UB - 9 – Emprise au sol des constructions.**

Non réglementée.

## Article UB - 10 – Hauteur des constructions.

La hauteur maximale autorisée est de 9 m, comptés du sol naturel à l'égout de toiture (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

D'autre part, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

## Article UB - 11 – Aspect extérieur.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

**1 – Façades.** Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.

Pour les teintes d'enduits, il y a lieu de se reporter à la palette déposée en Mairie.

L'usage du bois (ou de produits dérivés du bois) est admis, dans ce cas celui-ci sera laissé de teinte naturelle ou peint dans l'une des teintes de la palette de référence. L'usage du vernis est pros crit.

Les façades des annexes seront traitées avec le même soin. L'usage du bois y sera autorisé à condition que celui-ci ne soit pas vernis.

**2 – Toitures.** La toiture sera à 2 ou 4 pans.

**Dans le cas de toitures neuves.**

La pente sera de 55 % au minimum.

Les toitures terrasse ne seront autorisées que pour des ouvrages de faible surface (moins de 15 m<sup>2</sup>),

La couverture doit être réalisée en fonction de l'usage dominant dans l'environnement de la construction projetée

soit, dans le cas d'utilisation de terre cuite, de teinte rouge sombre, soit de teinte ardoise, sinon en ardoise.

**Dans le cas de réhabilitation.**

La forme originelle des toitures (nombre de pans, pentes, proportions) sera conservée, y compris les cheminées et les ouvertures en toiture, et réhabilitées avec des matériaux similaires à ceux d'origine.

**Dans tous les cas.**

Dans le cas d'utilisation de panneaux solaires, ceux-ci seront intégrés dans l'épaisseur du toit et assemblés en bandeaux à l'horizontale au plus près de la gouttière.

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

**3 – Clôtures.** Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.

Leur hauteur n'excédera pas 1,80 m, les portails ne dépasseront pas la hauteur de la clôture.

Elles seront traitées de façon homogène sur toute leur hauteur et pourront être soit en maçonnerie de pierre apparente,

ou de brique ou de parpaing de ciment et seront dans ce cas obligatoirement enduite dans l'une des teintes de la palette,

soit constituées d'une haie vive associant des espèces végétales locales et doublées, ou non, d'un grillage.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts et du PVC est interdite.

En cas de réhabilitation d'un mur de clôture existant, on respectera la hauteur initiale.

**Article UB - 12 – Stationnement des véhicules.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions suivantes;

Il sera réalisé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),
- pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de SHON (garage ou aire aménagée), avec un minimum de 1 place par logement,
- pour les constructions à usage d'artisanat, 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface d'activité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants n'entraînant pas une augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain les places de stationnement nécessaires le constructeur pourra aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition qu'il apporte la preuve que ces travaux seront réalisés et strictement réservés aux seuls besoins de l'opération.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m<sup>2</sup>, circulation comprise.

### **Article UB - 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction et aménagements de surface (voies, allées, parkings...) doivent être végétalisés ou plantés et convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Les parkings de surface doivent recevoir un aménagement végétal à raison de un arbre pour 4 places de stationnement.

Les lotissements ou groupes d'habitations doivent avoir un espace commun de 10 % de leur superficie totale planté (à raison de 20 % d'arbres de haute tige).

### **Article UB - 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.**

Le COS de la Zone UB est fixé à 0,6.

## **Zone UC.**

### **Caractéristique de la Zone UC.**

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère résidentiel d'habitat récent, en continuité du bourg et de certains hameaux.

Outre l'habitat, l'accueil de commerces, d'activités non nuisantes et de services y est autorisé.

Il est créé un secteur UCa dans la partie nord du bourg, constituée de lotissements récents.

#### **Rappels :**

*1 – l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 du Code de l'Urbanisme.*

*2 – les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 du Code de l'Urbanisme.*

*3 – les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430 du Code de l'Urbanisme.*

*4 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan.*

### **Article UC - 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.**

Sont interdites les constructions à usage industriel, d'entrepôt, les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que les installations classées soumises à autorisation.

Sont interdits également les exhaussements et affouillements de sols, sauf ceux rendus indispensables par des contraintes techniques à justifier.

### **Article UC - 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.**

Sont admises

les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat (à condition de ne pas nuire au caractère de la zone), l'extension ou la transformation des installations classées existantes, dès lors que cela n'entraîne pas une augmentation des nuisances.

### **Article UC - 3 – Accès et Voirie.**

#### **1 - Accès.**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 3.50 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à cette même hauteur).

Les rampes de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

## **2 - Voirie.**

La création et l'aménagement de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions minimales suivantes :

- dès lors que toute disposition réglementaire et matérielle sera prise pour limiter la vitesse automobile et tenant compte du caractère de la zone, une largeur de chaussée de 3,5 m sera admise,
- lorsqu'il n'apparaîtra pas possible de faire cohabiter sur un même espace les diverses circulations (automobile et piétonne notamment), une largeur minimale de plate-forme de 6,5 m sera exigée avec une largeur de chaussée de 5 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi tour aisément et sans danger et l'organisation spatiale s'inscrira autour d'une forme géométrique permettant la manœuvre des véhicules de service.

## **Article UC - 4 – Desserte par les réseaux.**

### **1 – Eau potable.**

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **2 – Eaux usées.**

Toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas,

les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent, selon les préconisations du schéma d'Assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux, à l'exception de l'évacuation des eaux usées issues d'une filière de type "filtre à sable drainant" qui pourra être autorisée, dans le cas d'une construction neuve si l'exutoire est pérenne ou pour toute rénovation d'une habitation existante.

### **3 – Eaux pluviales.**

Elles doivent être impérativement collectées, canalisées ou infiltrées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Il conviendra notamment de tenir compte de la capacité hydraulique des fossés, le constructeur ou l'aménageur accompagnera son projet d'une note circonstanciée.

Les eaux de toiture pourront être recueillies et stockées sur la parcelle pour servir notamment à l'arrosage et au nettoyage.

### **4 – Réseaux divers.**

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis.

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

## **Article UC - 5 – Caractéristiques des unités foncières.**

La superficie des unités foncières destinées à la construction devra être compatible avec le mode d'assainissement préconisé.

## **Article UC - 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

En dehors des parneaux d'agglomération, les constructions doivent être implantées à 25 m de l'axe des RD.

A l'intérieur des panneaux d'agglomération et par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait de 4 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, une implantation différente peut être admise dans les cas suivants sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, notamment dans les cas suivants :

- si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent et, notamment, dans le cas de « dent creuse », la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,



- dans le cas d'opération faisant l'objet d'un plan d'aménagement (lotissement ou groupement d'habitations) en ce qui concerne exclusivement l'implantation des constructions par rapport aux limites d'emprise des voies de desserte intérieures à l'opération,
- pour les terrains n'ayant pas de façade sur la voie publique mais seulement un accès.

Par ailleurs, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

### **Article UC - 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.**

Toute construction doit être implantée en ordre continu (donc contiguë à chacune des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie), en ordre semi continu (donc contiguë à l'une des limites séparatives de l'unité foncière qui touche une voie) ou discontinu et ce dans une bande de 25 mètres de profondeur calculée à partir de l'alignement.

Au delà, la hauteur des constructions implantées en contiguïté des limites séparatives ne doit pas excéder 3,5 mètres à partir du sol naturel sur ces limites.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- en fond de parcelle, les constructions peuvent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière qui ne touchent pas une voie, au moins égale à la moitié de sa hauteur comptée à partir du sol naturel et jamais inférieure à 3 mètres.
- pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U..
- pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

D'autre part, cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

### **Article UC - 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Les bâtiments situés sur une même unité foncière, et non contigus, doivent être édifiés l'un par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 3 m, avant toits non compris.

### **Article UC - 9 – Emprise au sol des constructions.**

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

## Article UC - 10 – Hauteur des constructions.

La hauteur maximale autorisée est limitée à 7 m, comptés du sol naturel à l'égout de toiture (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).

Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants, cette hauteur pourra être dépassée, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

Enfin, cette règle n'est pas applicable pour les projets d'intérêt général (tels que Logements-Foyers, Maison de Retraite, MARPA) et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...), sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

## Article UC - 11 – Aspect extérieur.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

**1 – Façades.** Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.

Pour les teintes d'enduits, il y a lieu de se reporter à la palette déposée en Mairie.

L'usage du bois (ou de produits dérivés de bois) est admis, dans ce cas celui-ci sera laissé de teinte naturelle ou peint dans l'une des teintes de la palette. L'usage du vernis est proscrit.

**2 – Toitures.** La toiture sera à 2 ou 4 pans.

Pour les équipements d'intérêt collectif et lorsque des impératifs d'ordre technique le justifieront, il pourra être admis une dérogation quant à la forme des toitures autorisant la réalisation de toitures à faible pente, voire de toitures "terrasse". Le maître d'oeuvre chargé de l'opération devra justifier, dans la notice paysagère de la demande de permis de construire, de l'impossibilité d'obéir aux prescriptions architecturales de la zone.

La pente sera de 70 % au minimum,

sauf dans le secteur UCa où une pente de 45% minimum sera acceptée.

Dans le cas d'utilisation de bacs, une pente plus faible sera admise.

La couverture doit être réalisée en fonction de l'usage dominant dans l'environnement de la construction projetée

soit, si elle est en terre cuite, de teinte rouge sombre,

soit de teinte ardoise.

Des dispositions autres peuvent être admises pour les constructions faisant appel à des « énergies renouvelables », par exemple dans le cas d'utilisation de panneaux solaires.

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

**3 – Clôtures.** Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.

Leur hauteur n'excédera pas 1,80 m.

Elles seront traitées de façon homogène sur toute leur hauteur et pourront être soit en maçonnerie de pierre apparente,

ou de brique ou de parpaing de ciment et seront dans ce cas obligatoirement enduite dans l'une des teintes de la palette,

soit constituées d'une haie vive associant des espèces végétales locales et doublées, ou non, d'un grillage.

## **Article UC - 12 – Stationnement des véhicules.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions suivantes.

Il sera réalisé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),
- pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de SHON (garage ou aire aménagée), avec un minimum de 1 place par logement,
- pour les constructions à usage hôtelier, 1 place de stationnement par chambre (garage ou aire aménagée), plus une aire pour autobus,
- pour les constructions à usage de restaurant, 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de salle à manger,
- pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants n'entraînant pas une augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain les places de stationnement nécessaires le constructeur pourra aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition qu'il apporte la preuve que ces travaux seront réalisés et strictement réservés aux seuls besoins de l'opération.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m<sup>2</sup>, circulation comprise.

## **Article UC - 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.**

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Les parkings de surface doivent recevoir un aménagement végétal à raison de un arbre pour 4 places de stationnement.

Les groupes d'habitations doivent disposer d'un espace commun, équivalent à 10 % de leur superficie totale, et planté (à raison de 20 % d'arbres de haute tige).

#### **Article UC - 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.

## Zone UT

### Caractéristique de la Zone UT.

Zone réservée aux équipements et constructions destinés à la pratique du sport et d'activités de loisirs, aux hébergements légers de tourisme et de loisirs, ainsi qu'aux services liés à l'activité touristique.

Elle a vocation à accueillir terrains de sports, aire d'évolution, bâtiments dédiés à des pratiques sportives, piscine, ainsi que terrain de camping, village de vacances, parc résidentiel de loisirs, de même que les constructions nécessaires à leur gestion et à leur entretien.

#### Rappels :

*1 – l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 du Code de l'Urbanisme.*

*2 – les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 du Code de l'Urbanisme.*

*3 – les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430 du Code de l'Urbanisme.*

*4 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan.*

### Article UT - 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites les constructions

- à usage d'habitation, sauf celles nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance du site,
- à usage d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière.

Sont interdits également les exhaussements et affouillements de sols, sauf ceux rendus indispensables par des contraintes techniques à justifier.

### Article UT - 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Sont admis

les constructions et aménagements destinés aux équipements sportifs et de loisirs ainsi que l'extension, ou la transformation, des équipements existants

les constructions nécessaires au fonctionnement d'un camping, d'un village de vacances ou d'un PRL,

les habitations légères de loisirs,

les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance du site.

## **Article UT - 3 – Accès et Voirie.**

### **1 - Accès.**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 4 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à 3,5 m).

### **2 - Voirie.**

La création et l'aménagement de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions minimales suivantes :

- dès lors que toute disposition réglementaire et matérielle sera prise pour limiter la vitesse automobile et tenant compte du caractère de la zone, une largeur de chaussée de 3,5 m sera admise,
- lorsqu'il n'apparaîtra pas possible de faire cohabiter sur un même espace les diverses circulations (automobile et piétonne notamment), une largeur minimale de plate-forme de 5 m sera exigée avec une largeur de chaussée de 3,5 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi tour aisément et sans danger et l'organisation spatiale s'inscrira autour d'une forme géométrique permettant la manœuvre des véhicules de service.

## **Article UT - 4 – Desserte par les réseaux.**

### **1 – Eau potable.**

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **2 – Eaux usées.**

Toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif séparatif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

L'évacuation des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### **3 – Eaux pluviales.**

Elles doivent être impérativement collectées et canalisées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

En l'absence de réseau public, les eaux de ruissellement seront stockées dans l'emprise de l'opération, débarrassées de toute trace de pollution et infiltrées sur place, ces aménagements sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui accompagnera son projet d'une note circonstanciée.

#### **4 – Réseaux divers.**

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis. Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

### **Article UT - 5 – Caractéristiques des unités foncières.**

Non réglementée.

### **Article UT - 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions destinées à héberger des locaux de service doivent être implantées soit à l'alignement soit à une distance de 10 m de l'alignement.

Cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

En ce qui concerne les locaux destinés à l'hébergement des vacanciers, ils seront implantés à une distance minimale de 15 m par rapport à l'axe des autres voies.

### **Article UT - 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.**

Toute construction doit être implantée en respectant un retrait, par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière qui touche une voie, qui ne soit pas inférieur à 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U..
- pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

D'autre part, cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

## **Article UT - 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Les bâtiments situés sur une même unité foncière, et non contigus, doivent être édifiés l'un par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 m, avant toits non compris.

## **Article UT - 9 – Emprise au sol des constructions.**

Non réglementée.

## **Article UT - 10 – Hauteur des constructions.**

### ***a - pour les bâtiments d'activité et de service :***

la hauteur maximale autorisée est limitée à 7 m, comptés du sol naturel à l'égout de toiture, et 13 m au faitage (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).

Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, cette hauteur pourra être dépassée, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

Enfin, cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...), sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

***b - pour les HLL :*** la hauteur est limitée à 5 mètres à l'égout de toiture.

## **Article UT - 11 – Aspect extérieur.**

Les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

### ***1 – Façades.***

#### ***a - pour les bâtiments d'activité et de service :***

Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.

L'usage du bois (ou de produits dérivés de bois) est admis, dans ce cas celui-ci sera laissé de teinte naturelle ou peint dans l'une des teintes de la palette. L'usage du vernis est proscrit.

Pour les teintes d'enduits, il y a lieu de se reporter à la palette déposée en Mairie.



**b - pour les HLL :**

Les différentes façades de la construction doivent être traitées de façon homogène.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.

L'usage du bois (ou de produits dérivés de bois) est admis, dans ce cas celui-ci sera laissé de teinte naturelle ou peint dans l'une des teintes de la palette déposée en Mairie. L'usage du vernis est proscrit.

L'usage de bardages métalliques est prohibé.

Pour les teintes des façades, il y a lieu de se reporter à la palette déposée en Mairie.

**2 – Toitures.**

**a - pour les bâtiments de service :**

La pente sera de comprise entre 45 % et 75 %.

La couverture doit être réalisée en fonction de l'usage dominant dans l'environnement de la construction projetée

soit , si elle est en terre cuite, de teinte rouge sombre,  
soit de teinte ardoise.

Dans le cas d'utilisation de panneaux solaires, ceux-ci seront intégrés dans l'épaisseur du toit et assemblés en bandeaux à l'horizontale au plus près de la gouttière.

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

**b - pour les HLL :**

La pente sera de 45 % minimum,

La couverture doit être de teinte sombre.

**3 – Clôtures.** Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec les bâtiments.

Elles seront traitées de façon homogène sur toute leur hauteur et pourront être  
soit en maçonnerie de pierre apparente,

ou de brique ou de parpaing de ciment et seront dans ce  
cas obligatoirement enduite dans l'une des teintes de  
la palette,

soit constituées d'une haie vive associant des espèces végétales locales et  
doublées, ou non, d'un grillage.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite

**Article UT - 12 – Stationnement des véhicules.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins sera assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions suivantes,

il sera réalisé au minimum :

- par emplacement ou par HLL, 1 place de stationnement,
- par tranche de 25 emplacements ou de 25 HLL, une aire pour autobus,
- pour les constructions à usage de restaurant, 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de salle à manger,

- pour les constructions à usage d'activité, 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de SHON.

plus 10 places affectées au personnel, aux fournisseurs et aux visiteurs.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m<sup>2</sup>, circulation comprise.

### **Article UT - 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.**

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Les parkings de surface doivent recevoir un aménagement végétal à raison de un arbre pour 4 places de stationnement.

Les terrains de camping, villages de vacances ou PRL doivent disposer d'un espace commun, équivalent à 10 % de leur superficie totale, et planté (à raison de 20 % d'arbres de haute tige).

### **Article UT - 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.**

Le COS est fixé à 0,20.

## **ZONE UY.**

### **Caractéristiques de la Zone UY.**

Zone réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de service.

Elle concerne 3 sites de la commune.

Afin de tenir compte des caractéristiques de chacun d'eux, il est instauré

- un secteur **a** pour le site de «Graulières»,
- un secteur **b** pour le site de «Les Couailles».
- un secteur **c** pour le site de «Les Combis».

### **Rappels :**

*1 – L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

*2 – Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

*3 – Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces non classés conformément à l'article L.311.1 du Code Forestier.*

*4 – Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430 du Code de l'Urbanisme.*

### **Article UY - 1 – Occupation et utilisation du sol interdites.**

Dans cette zone sont interdites :

les constructions à usage d'habitation, autres que celles nécessaires au fonctionnement et/ou à la sécurité des établissements implantés conformément aux dispositions de l'article UY- 2 et toutes les constructions qui ne sont pas autorisées à l'article UY - 2, y compris les installations classées soumises à autorisation.

Sont interdits également les exhaussements et affouillements de sols, sauf ceux rendus indispensables par des contraintes techniques à justifier.

### **Article UY -2 – Occupation et utilisation du sol admises sous condition.**

Dans cette zone ne sont admis que :

- dans le secteur **a** : les constructions à usage artisanal, commercial et de service,
  - dans le secteur **b** : les constructions à usage artisanal et commercial,
  - dans le secteur **c** : les constructions à usage artisanal, commercial et de service,
- ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement et/ou à la sécurité des établissements.

## **Article UY - 3 – Accès et voirie.**

### **1 – Accès.**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 4 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à 3.50 m).

Aucun accès direct ne sera autorisé à partir de la RD.

### **2 – Voirie.**

La création et l'aménagement de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,5 m,
- largeur minimale de plate-forme : 7 m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi tour.

Les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

## **Article UY - 4 – Desserte par les réseaux.**

### **1 – Eau potable.**

Toute construction à usage d'habitation ou installation qui de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau. Il en va de même pour les lotissements.

### **2 – Eaux usées.**

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent, selon les préconisations du Schéma d'Assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

### **3 – Eaux pluviales.**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas contribuer à étancher plus de 80% de la superficie et doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe (dès lors qu'un réseau séparatif existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de toiture pourront être recueillies et stockées sur la parcelle pour servir notamment à l'arrosage et au nettoyage.

#### **4 – Réseaux divers.**

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis.

#### **Article UY - 5 – Caractéristiques des unités foncières.**

La superficie des unités foncières destinées à la construction doit être compatible avec le type d'assainissement préconisé.

#### **Article UY - 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Toute construction doit être implantée, par rapport à l'axe des R.D, à une distance au moins égale à 25 mètres.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, desservant la zone, les constructions doivent être implantées à une distance de 4 mètres au moins de l'alignement.

#### **Article UY - 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions seront implantées à une distance minimale des limites séparatives correspondant à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 4 mètres.

#### **Article UY - 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Celle-ci n'est pas réglementée.

#### **Article UY - 9 – Emprise au sol.**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

#### **Article UY - 10 – Hauteur maximum des constructions.**

Dans les secteurs **a** et **b** la hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 12 mètres.

Dans le secteur **c** la hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 15 mètres.

Cette hauteur est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, et à la verticale de ce point (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- dans le cas de constructions ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale,
- pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **Article UY - 11 – Aspect extérieur.**

### **1 - Façades.**

Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.

Les murs extérieurs, non construits en maçonnerie de pierres apparentes doivent être revêtus soit d'un enduit naturel ou d'un crépi, soit d'un bardage. Dans tout les cas, la couleur devra être choisie parmi celles définies dans la palette. Il sera accepté l'usage de 2 teintes différentes, à raison de 90% pour l'une et 10% pour l'autre.

L'usage du bois (ou de produits dérivés de bois) est admis, dans ce cas celui-ci sera laissé de teinte naturelle ou peint dans l'une des teintes de la palette. L'usage du vernis est proscrit.

### **2 - Toitures.**

Les toitures resteront apparentes.

Les matériaux utilisés devront soit être traités de la même couleur que les façades, soit présenter la même couleur que l'ardoise.

Les ouvrages en toiture, tels que chapiteaux de ventilation, lanterneaux, édicules pour monte-charge, devront être reculés des façades.

### **3 - Clôtures.**

Les clôtures doivent être simples, en grillage de couleur selon les indications du nuancier.

La hauteur maximale des clôtures sera de 2,20 mètre. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie arbustive, conformément à l'article UY-13.

## **Article UY -12 – Stationnement.**

Le stationnement des véhicules s'effectuera exclusivement à l'intérieur des terrains, en dehors des voies publiques ou privées ; en conséquence, les places de stationnement à l'intérieur des terrains devront être réservées en nombre suffisant pour les voitures du personnel, des visiteurs et pour les véhicules de livraison et de service.

Il sera réalisé au minimum :

- pour les établissements industriels et artisanaux :  
une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher hors œuvre de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à prévoir pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- pour les constructions à usage de bureaux :  
une place plus une place par tranche 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage.
- pour les constructions à usage de commerce :  
une place plus une place par tranche 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage.
- pour les hôtels et restaurants :  
une place par chambre et une place pour 10 m<sup>2</sup> de SHON projetée en salle de restaurant, ainsi qu'une aire de stationnement pour un autobus par tranche de 50 chambres.
- pour les constructions à usage d'habitation :  
2 places de stationnement par logement.

### **Article UY - 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés.**

A l'intérieur des propriétés, 20% de la superficie devra être laissée libre de toute occupation

- ces espaces doivent être végétalisés et plantés d'arbres et/ou d'arbustes. Ils seront convenablement entretenus.
- les parkings doivent être plantés d'arbres de haute tige, de telle manière que l'on compte un arbre planté pour quatre emplacements créés. Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive, d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres, et associant plusieurs espèces locales.

Les marges de reculement, le long de la R.D, devront faire l'objet d'un aménagement en espace vert.

### **Article UY - 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.**

Il n'est pas fixé de COS en zone UY.

# Zone AU 1

## Caractéristique de la Zone AU 1.

Zone naturelle, concernant des secteurs situés en prolongement d'entités urbaines constituées.

Les unes constitueront une extension de la zone urbaine du bourg

vers le hameau de Mas de Bouyé, il s'agit des zones définies aux lieux-dits "les Places-sud" et "Cessar",

vers le sud et le sud-est, il s'agit des zones définies aux lieux-dits "Pech de Bentou" et "Tourtous",

vers le nord (à l'entrée du bourg), il s'agit de la zone définie au lieu-dit "la Capelette"..

Les autres se situent en prolongement des hameaux suivants

Pech Roussy, vers le sud et vers le nord,

Foulquié, au lieu-dit "Combe de Lescur",

les Garrigues (sur la commune de Peyrilles), au lieu-dit "Camp de Finoul".

Eu égard à l'intérêt de cette situation, la commune entend parachever l'extension des réseaux pour en permettre la desserte.

Il a été défini, pour ces secteurs, des Orientations d'Aménagement annexées au présent document.

Dès lors, la zone AU 1 pourrait être urbanisée à court ou moyen terme dans le cadre soit d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à la diligence du (ou des) opérateur (s), et ce conformément aux Orientations d'Aménagement ci-annexées, et en prenant tout particulièrement en compte le problème de la défense incendie et des ouvrages nécessaires (citerne, bâche...).

La zone aura alors vocation à acquérir un caractère résidentiel dans lequel l'accueil de commerces, de services et activités non nuisantes sera autorisé, et les règles suivantes deviendront applicables.

## Article AU 1 -1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites les constructions à usage industriel, d'entrepôt, ainsi que les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que les installations classées.

Sont interdits également les exhaussements et affouillements de sols, sauf ceux rendus indispensables par des contraintes techniques à justifier.

## Article AU 1 -2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Sont admises

les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce, d'artisanat (si ceux-ci sont intégrés à l'habitation et à condition de ne pas nuire au caractère de la zone),

les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.



## **Article AU 1 -3 – Accès et Voirie.**

### **1 - Accès.**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 3.50 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à cette même hauteur).

Les rampes de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement.

### **2 - Voirie.**

La création et l'aménagement de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions minimales suivantes :

- dès lors que toute disposition réglementaire et matérielle sera prise pour limiter la vitesse automobile et tenant compte du caractère de la zone, une largeur de chaussée de 3,5 m sera admise,
- lorsqu'il n'apparaîtra pas possible de faire cohabiter sur un même espace les diverses circulations (automobile et piétonne notamment), une largeur minimale de plate-forme de 5 m sera exigée avec une largeur de chaussée de 3,5 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi tour aisément et sans danger et l'organisation spatiale s'inscrira autour d'une forme géométrique permettant la manœuvre des véhicules de service.

## **Article AU 1 - 4 – Desserte par les réseaux.**

### **1 – Eau potable.**

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **2 – Eaux usées.**

S'il existe, toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Dans le cas de lotissement, un réseau de type séparatif pourra être demandé, à l'intérieur de l'opération, en attente de branchement.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas,

les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent, selon les préconisations du schéma d'Assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux, à l'exception de l'évacuation des eaux usées issues d'une filière de type "filtre à sable drainant" qui pourra être autorisée, dans le cas d'une construction neuve si l'exutoire est pérenne ou pour toute rénovation d'une habitation existante.

### **3 – Eaux pluviales.**

Les eaux de ruissellement doivent être impérativement collectées et canalisées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.

Si un réseau public destiné à recevoir les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement dans le collecteur public.

En l'absence de réseau public, les eaux de ruissellement seront stockées dans l'emprise de l'opération, débarrassées de toute trace de pollution et infiltrées sur place, ces aménagements sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui accompagnera son projet d'une note circonstanciée.

Quant aux eaux de toiture, elles devront être recueillies et stockées sur la parcelle pour servir notamment à l'arrosage et au nettoyage.

### **4 – Réseaux divers.**

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis.

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

### **5 – Défense contre l'incendie.**

Des dispositifs adaptés à la taille de l'opération devront être prévus (bâches, citernes...) pour fournir le volume et le débit nécessaires aux services de lutte contre l'incendie.

## **Article AU 1 - 5 – Caractéristiques des unités foncières.**

Non réglementée sinon pour tenir compte des besoins en surface du système d'assainissement autonome préconisé.

### **Article AU 1 - 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Le long des voies existantes ou à créer pour la desserte interne de l'opération, toute construction doit être implantée selon les prescriptions du Schéma d'Aménagement (ou soit à l'alignement, soit en observant un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement (la limite des voies privées se substituant, éventuellement, à l'alignement)).

Toutefois, une implantation différente peut être admise, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, pour améliorer l'inscription dans le site ou respecter les plantations existantes.

Et, d'autre part, cette règle n'est pas applicable pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

### **Article AU 1 -7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.**

Les constructions seront être implantées, de préférence, en ordre continu (donc contiguë à chacune des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie) et semi continu (donc contiguë à l'une des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie) et ce dans une bande de 16 mètres de profondeur, distance calculée à partir de l'alignement.

Cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

### **Article AU 1 - 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Les bâtiments situés sur une même unité foncière, et non contigus, doivent être édifiés l'un par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 3 m, avant toits non compris.

### **Article AU 1 - 9 – Emprise au sol des constructions.**

Non réglementée.

### **Article AU 1 - 10 – Hauteur des constructions.**

La hauteur maximale autorisée est limitée à 9 m, comptés du sol naturel à l'égout de toiture (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).

Une hauteur différente, pour une partie du bâtiment à construire, peut être admise à condition d'en démontrer l'intérêt pour l'insertion dans l'environnement.

D'autre part, cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...), sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

## **Article AU 1 -11 – Aspect extérieur.**

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au cadre existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

**1 – Façades.** Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.  
Pour les teintes d'enduits, il y a lieu de se reporter à la palette déposée en Mairie.

L'usage du bois (ou de produits dérivés de bois) est admis, dans ce cas celui-ci sera laissé de teinte naturelle ou peint dans l'une des teintes de la palette. L'usage du vernis est proscrit.

**2 – Toitures.** La toiture sera à 2 ou 4 pans.

Les toitures terrasse ne seront autorisées que pour des ouvrages de faible surface (moins de 15 m<sup>2</sup>),

Pour les équipements d'intérêt collectif et lorsque des impératifs d'ordre technique le justifieront, il pourra être admis une dérogation quant à la forme des toitures autorisant la réalisation de toitures à faible pente, voire de toitures "terrasse". Le maître d'oeuvre chargé de l'opération devra justifier, dans la notice paysagère de la demande de permis de construire, de l'impossibilité d'obéir aux prescriptions architecturales de la zone.

La pente sera de 45% minimum.

Dans le cas d'utilisation de bacs, une pente plus faible sera admise.

La couverture doit être réalisée en fonction de l'usage dominant dans l'environnement de la construction projetée

soit, si elle est en terre cuite, de teinte rouge sombre,  
soit de teinte ardoise.

Des dispositions autres peuvent être admises pour les constructions faisant appel à des « énergies renouvelables », par exemple dans le cas d'utilisation de panneaux solaires.

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

**3 – Clôtures.** Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.

Leur hauteur n'excédera pas 1,20 m.

Elles seront traitées de façon homogène sur toute leur hauteur et pourront être  
soit en maçonnerie de pierre apparente,

ou de brique ou de parpaing de ciment et seront dans ce cas obligatoirement enduite dans l'une des teintes de la palette,  
soit constituées d'une haie vive associant des espèces végétales locales et doublées, ou non, d'un grillage.

### **Article AU 1 - 12 – Stationnement des véhicules.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions suivantes.

Il sera réalisé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),
- pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement par logement plus 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON (garage ou aire aménagée),
- pour les constructions à usage de bureaux, 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON,
- pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain les places de stationnement nécessaires le constructeur pourra aménager, sur un autre terrain situé à au moins 300 mètres de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition qu'il apporte la preuve que ces travaux seront réalisés et strictement réservés aux seuls besoins de l'opération.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m<sup>2</sup>, circulation comprise.

### **Article AU 1 - 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.**

L'implantation des bâtiments doit respecter au mieux la végétation existante.

Les espaces laissés libres de toute construction et aménagements de surface doivent être végétalisés, plantés et convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Les parkings de surface doivent recevoir un aménagement végétal à raison de un arbre pour 4 places de stationnement.

Les groupes d'habitations doivent disposer d'un espace commun, équivalent à 10 % de leur superficie totale, et planté (à raison de 20 % d'arbres de haute tige).

Les haies associeront plusieurs espèces locales, leur hauteur n'excédera pas 1,20 mètres

### **Article AU 1 - 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,60.

## **Zone AU II**

### **Caractéristique de la Zone AU II.**

Il est créé une zone de type AU II.

Il s'agit d'une zone naturelle, inconstructible à ce jour, et destinée à être urbanisée lorsque la voie publique et les réseaux d'eau et d'électricité (et le cas échéant d'assainissement) auront été étendus et/ou renforcés pour permettre d'en assurer la desserte.

Il conviendra, alors, d'établir un schéma d'aménagement de ce secteur.

Et en préalable à l'urbanisation de cette zone, il sera nécessaire de procéder à une modification ou une révision du PLU.

# Titre III.

## Zones agricoles et naturelles.

### Zone A

#### Caractéristiques de la Zone A.

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de leur valeur agricole.

En dehors des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en zone A.

Dans la zone A, en application des dispositions des articles R 123-7 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme, ont été localisés les bâtiments dont le changement de destination pourra être envisagé.

#### Rappel :

1 – L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 du Code de l'Urbanisme.

2 – Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés à conserver figurant au plan.

4 – Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés à conserver figurant au plan.

5 – Les défrichements sont soumis à autorisation, dans les Espaces Boisés non classés, conformément à l'article L.311.1 du Code Forestier.

#### Article A - 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Dans cette zone sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article A - 2.

Sont interdits également les exhaussements et affouillements de sols, sauf ceux rendus indispensables par des contraintes techniques à justifier.

#### Article A - 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.

Dans cette zone ne sont admises que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, et à celles nécessaires à l'exploitation agricole.

Pour les bâtiments repérés au titre des dispositions des articles R 123-7 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme, il sera admis tous travaux nécessaires au changement de destination des locaux et une extension de ceux-ci limitée à 70 m<sup>2</sup> de SHON, cette extension devant être accolée au bâtiment ou située à son immédiate proximité.

## **Article A - 3 – Accès et Voirie.**

### **1 - Accès.**

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. A cet effet, le propriétaire de la parcelle concernée doit effectuer, à ses frais, les travaux nécessaires, selon les indications fournies par le service responsable.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à 3,50 m).

### **2 – Voirie.**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et/ou projetées.

## **Article A - 4 – Desserte par les réseaux.**

### **1 - Eau potable.**

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, et toute nouvelle installation ou activité, qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **2 - Eaux usées.**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif séparatif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.



L'évacuation directe des eaux et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux, à l'exception de l'évacuation des eaux usées issues d'une filière de type "filtre à sable drainant" qui pourra être autorisée, dans le cas d'une construction neuve si l'exutoire est pérenne ou pour toute rénovation d'une habitation existante.

### **3 - Eaux pluviales.**

Elles doivent être impérativement collectées et canalisées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.

Si un réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, à l'intérieur de la parcelle, sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Il conviendra notamment de tenir compte de la capacité hydraulique des fossés, le constructeur ou l'aménageur accompagnera son projet d'une note circonstanciée.

Les eaux de toiture devront être recueillies et stockées sur la parcelle pour servir notamment à l'arrosage et au nettoyage.

### **4 - Réseaux divers.**

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis.

## **Article A - 5 – Caractéristiques des unités foncières.**

La superficie des unités foncières destinées à la construction devra être compatible avec le mode d'assainissement préconisé.

## **Article A - 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Toute construction ou installation, balcons non compris, devra respecter un recul minimum d'implantation :

- de 20 m, par rapport à l'axe des RD 2 et 23 (dans sa portion comprise entre le bourg et la limite est de la commune),
- de 10 m, par rapport à l'axe des autres voies.

Dans le cas de voies privées, on observera un recul de 5 m par rapport à la limite effective de la voie privée, celle-ci se substituant à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U..

## **Article A - 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.**

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative touchant une voie, elle doit être implantée à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à cette limite.

## **Article A - 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Une marge de 4 m minimum sera laissée entre deux bâtiments non contigus.

## **Article A - 9 – Emprise au sol des constructions.**

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol.

## **Article A - 10 – Hauteur des constructions.**

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 7 m mesurée du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus de cette mesure.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elle s'inscrit,
- pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (cheminées, silos,...),
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
- pour les ouvrages nécessaires aux services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

## **Article A - 11 – Aspect extérieur.**

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

## **1 – Façades.**

### **a – pour les bâtiments à usage d'habitation :**

#### **Dans le cas de réhabilitation :**

La forme originelle des façades ainsi que des ouvertures sera conservée ou restituée et elles seront réhabilitées avec des matériaux similaires à ceux d'origine.

#### **Dans le cas de constructions nouvelles, d'extensions ou de modifications :**

celles-ci doivent s'intégrer au cadre et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et contribuer à conserver les perspectives.

Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.

La multiplicité des matériaux et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Pour les matériaux destinés à être enduits, la couleur de l'enduit sera choisie parmi les couleurs de la palette déposée en Mairie.

L'usage du bois (ou de produits dérivés de bois) est admis, dans ce cas celui-ci sera laissé de teinte naturelle ou peint dans l'une des teintes de la palette. L'usage du vernis est proscrit.

### **b – pour les constructions à usage agricole :**

Un revêtement de façade d'une teinte en harmonie avec l'environnement est préconisé, l'usage du blanc ou de matériaux brillants est proscrit.

## **2 – Toitures.**

### **a – pour les bâtiments à usage d'habitation :**

#### **Dans le cas de réhabilitation :**

La forme originelle des toitures (nombre de pans, pentes, proportions) doit être conservée et elles seront réhabilitées avec des matériaux similaires à ceux d'origine.

#### **Dans le cas de constructions nouvelles, d'extensions ou de modifications :**

celles-ci doivent s'intégrer au cadre et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et contribuer à conserver les perspectives.

La pente doit être de 40 % minimum.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour des ouvrages de faible surface (moins de 25 m<sup>2</sup>).

La couverture doit être de teinte sombre, en tuiles, en ardoise ou en bac acier.

Des dispositions autres peuvent être admises pour les constructions faisant appel à des « énergies renouvelables », par exemple dans le cas d'utilisation de panneaux solaires.

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

### **b – pour les constructions à usage agricole :**

Les toitures à une pente sont autorisées.

Un revêtement de toiture d'une teinte en harmonie avec l'environnement est préconisé.

## **3 – Clôtures.**

Les clôtures en limite de domaine public et au droit des habitations doivent être simples et en harmonie avec les bâtiments.

L'utilisation de plaques de béton et d'éléments composites est interdite.

Leur hauteur n'excédera pas 1,80 m.

Elles seront traitées de façon homogène sur toute leur hauteur et pourront être  
soit en maçonnerie de pierre apparente,  
ou de brique ou de parpaing de ciment et seront dans ce cas obligatoirement enduite  
dans l'une des teintes de la palette,  
soit constituées d'une haie vive associant des espèces végétales locales et doublées,  
ou non, d'un grillage.

### **Article A - 12 – Stationnement des véhicules.**

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Il devra être prévu :

2 places par logements

et 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHOB pour les bâtiments d'exploitation.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m<sup>2</sup>, circulation comprise.

### **Article A - 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les espaces adjacents aux constructions et extensions et libres de tout aménagement de surface doivent être végétalisés et plantés et convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération de construction ou d'aménagement.

Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse non caduque.

Les haies associeront plusieurs espèces locales, leur hauteur n'excédera pas 1,80 mètres. Elles peuvent être doublées d'un grillage.

Les Espaces Boisés Classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **Article A - 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.**

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone A.

## Zone N

### Caractéristiques de la Zone N.

La zone N comprend l'ensemble des secteurs de la commune, équipés ou non, qui font l'objet d'une protection particulière "en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment, du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leurs caractères d'espaces naturels" (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme).

En ce qui concerne la commune de Saint-Germain du Bel-Air, seront également classés en zone N les terrains situés en secteur soumis au phénomène d'inondation. Ceux-ci sont repérés par une trame colorée sur le plan, ils relèveront des principes réglementaires et prescriptifs du PPRI, en cours d'instruction, lorsque celui-ci sera arrêté. Le PLU sera alors mis à jour, afin d'être rendu compatible avec ce document, et le PPRI lui sera annexé conformément à l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme.

Cette zone comprend, de plus 6 secteurs :

- **N1**, sur lequel se trouve un captage destiné à alimenter le réseau d'eau potable.
- **N2**, destiné à aménager une aire de repos.
- **N3**, sur lequel est exploitée une carrière.
- **N4**, sur lequel se trouve la station d'épuration.
- **N5i**, réservé à des équipements de superstructure affectés aux loisirs et au sport (tels qu'aires de jeux, terrains de sports, plateaux d'évolution, terrains de camping, piscine...) mais concerné par le risque "inondations".
- **Ni**, qui représente la zone inondable telle qu'elle figure dans le dossier de PPRI qui doit être prescrit.

### Rappel :

*1 – L'édification des clôtures est soumise à autorisation, en application de l'article L.441.1 du Code de l'Urbanisme,*

*2 – Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,*

*3 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés figurant au Plan,*

*4 – Les défrichements dans les Espaces Boisés non Classés sont soumis à autorisation, en application de l'article 157 du Code Forestier.*

### Article N - 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article N - 2,
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article N - 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.,
- pour le secteur N1, dans un rayon de 200 mètres autour du forage de la source, les installations classées, les travaux, activités, dépôts et installations de toute nature, susceptibles de nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux.

De plus, dans le secteur Ni

- sont interdits toutes constructions et installations nouvelles ainsi que tous travaux et ouvrages dans le lit majeur du cours d'eau visant à réduire le champ d'inondation, à l'exception de celles prévues à l'article N 2.
- Pour les constructions, installations et ouvrages existants, toutes adaptations, modifications ou extensions :
  - qui risquent de gêner de façon significative l'écoulement de la crue, notamment remblais, murs ou clôtures pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des eaux, extension d'emprise des constructions.
  - qui risquent de polluer l'eau en cas de crue, notamment stockage en dessous du niveau de la crue de référence d'hydrocarbures ou produits pouvant polluer l'eau.
  - qui augmentent le nombre de personnes ou de biens exposés, notamment la création de planchers utiles en dessous de la cote de référence, le stationnement isolé des caravanes, la création de logements nouveaux, l'extension des terrains de camping et caravanage, des parcs résidentiels de loisirs, des villages de vacances.
  - qui augmentent le risque de création d'embâcle en cas de crue, notamment stockage de matériaux pouvant être entraînés par la crue.

## **Article N - 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.**

Dans la zone N, les seules constructions nouvelles admises sont celles définies ci-dessous pour chaque secteur

- Dans le secteur N1, les seules constructions et aménagements nécessaires à la gestion et à la protection de la ressource en eau.  
*Rappel : pour le secteur N1, sont interdits, dans un rayon de 200 mètres autour du forage de la source, les installations classées, les travaux, activités, dépôts et installations de toute nature, susceptibles de nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux.*
- Dans le secteur N2, les seules constructions et aménagements nécessaires à la réalisation d'une aire de repos.
- Dans le secteur N3, des activités d'extraction de pierre sont autorisées, sous réserve que l'exploitant ait obtenu les autorisations administratives nécessaires et qu'il ait pris des dispositions pertinentes pour insérer son activité dans le paysage.
- Dans le secteur N4, les seules constructions et aménagements nécessaires au fonctionnement et à la gestion de la station d'épuration.
- Dans le secteur N5i, les équipements de loisirs et de sport à condition de respecter les règles fixées par le PPRI à intervenir.
- Dans le secteur Ni, sont soumis à des conditions particulières :
  - L'entretien des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sous réserve que ces travaux n'entraînent pas :
    - une gêne pour l'écoulement de la crue,
    - un risque de pollution en cas de crue.
  - Les constructions et installations directement liées à l'utilisation du cours d'eau après vérification qu'elles n'aggravent pas le risque de façon significative par

rapport à l'ensemble de la zone, notamment : prises d'eau, passes, écluses, quais, pontons, micro centrales, constructions ou installations liées à la navigation et aux loisirs nautiques...

- Les constructions de superstructures indispensables au fonctionnement d'activités sportives ou de loisirs de plein air, à l'exclusion de tout bâtiment à usage résidentiel et après vérification qu'elles n'aggravent pas le risque de façon significative par rapport à l'ensemble de la zone.
- Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier et limitées à 6 m<sup>2</sup> de SHOB par parcelle d'usage afin de ne pas aggraver le risque de façon significative par rapport à l'ensemble de la zone.
- Les travaux d'infrastructures et équipements techniques publics sous réserve d'impératifs techniques et après vérification qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative par rapport à l'ensemble de la zone, notamment : infrastructures de transports terrestres, espaces publics, aires de stationnement, ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de télécommunication...
- Les travaux visant à la mise en sécurité des personnes, notamment : plate forme, voirie ou escalier ou passage hors d'eau destinés à faciliter l'évacuation sous réserve de limiter au maximum l'encombrement à l'écoulement des eaux.
- Les changements de destination sous réserve de mise hors d'eau du premier niveau de plancher, à l'exception des transformations en logement, en zone d'aléa fort, ou établissement recevant du public de type O (hôtels ou pensions de famille), R (crèches, maternelles, jardins d'enfants, haltes garderies, autres établissements d'enseignement internats ; colonies de vacances), U (établissements de soins) avec hébergement dans toutes les zones.
- Les adaptations, modifications ou extensions de constructions existantes sous réserve :
  - qu'elles ne gênent pas de façon significative l'écoulement de la crue,
  - qu'elles ne risquent pas de polluer l'eau en cas de crue,
  - qu'elles n'augmentent pas le risque de création d'embâcle en cas de crue,
  - qu'elles n'augmentent pas le nombre de personnes ou de bien exposés.

ainsi que, pour l'ensemble de la zone,

les équipements publics, notamment les réseaux collectifs des services publics (SPIC), sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

en ce qui concerne les bâtiments existants, il sera admis tous travaux d'entretien et de rénovation ainsi que ceux nécessaires au changement de destination des locaux. En cas de rénovation ou de changement de destination, seule une extension limitée à 70 m<sup>2</sup> de SHON pourra être acceptée, cette extension devant être accolée au bâtiment ou à son immédiate proximité.

### **Article N - 3 – Accès et Voirie.**

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 voisins, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques techniques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 3,50 mètres de largeur ne comportant pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

A cet effet, le propriétaire de la parcelle concernée doit effectuer, à ses frais, les travaux nécessaires selon les indications fournies par le service technique responsable.

## **Article N - 4 – Desserte par les réseaux.**

### **1 - Eau potable.**

Toute construction ou nouvelle installation qui nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **2 - Eaux usées.**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif séparatif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux, à l'exception de l'évacuation des eaux usées issues d'une filière de type "filtre à sable drainant" qui pourra être autorisée, dans le cas d'une construction neuve si l'exutoire est pérenne ou pour toute rénovation d'une habitation existante.

### **3 - Eaux pluviales.**

Elles doivent être impérativement collectées et canalisées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

En l'absence de réseau public, les eaux de ruissellement seront stockées dans l'emprise de l'opération, débarrassées de toute trace de pollution et infiltrées sur place, ces aménagements sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui accompagnera son projet d'une note circonstanciée.



Les eaux de toiture devront être recueillies et stockées sur la parcelle pour servir notamment à l'arrosage et au nettoyage.

#### **4 – Réseaux divers.**

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être enfouis.

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

### **Article N - 5 – Caractéristiques des unités foncières.**

La superficie des unités foncières destinées à la construction devra être compatible avec le mode d'assainissement préconisé.

### **Article N - 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Toute construction ou installation, balcons non compris, devront respecter un recul d'implantation :

- de 20 m, par rapport à l'axe des RD 2 et 23 (dans sa portion comprise entre le bourg et la limite est de la commune),
- de 10 m, par rapport à l'axe des autres voies.

Dans le cas de voies privées, on observera un recul de 5 m par rapport à la limite effective de la voie privée, celle-ci se substituant à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U..

### **Article N - 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.**

Les constructions pourront être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative touchant une voie, elle doit être implantée à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à cette limite.

### **Article N - 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Une marge de 4 mètres minimum sera laissée entre deux bâtiments non contigus.

## **Article N - 9 – Emprise au sol des constructions.**

Non réglementée.

## **Article N - 10 – Hauteur des constructions.**

La hauteur maximale autorisée est de 7 m mesurés du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus de cette mesure.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elle s'inscrit,
- pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité forestière (cheminées, silos,...),
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
- pour les ouvrages nécessaires aux services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

## **Article N - 11 – Aspect extérieur.**

### **Dans le cas de réhabilitation :**

La forme originelle des toitures (nombre de pans, pentes, proportions) ainsi que des ouvertures sera conservée et elles seront réhabilitées avec des matériaux similaires à ceux d'origine, il en ira de même pour les façades.

### **Dans le cas de constructions nouvelles (dans les secteurs ci-dessus définis) d'extensions ou de modifications :**

celles-ci doivent s'intégrer au cadre et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et contribuer à conserver les perspectives.

### **Pour les clôtures en façade sur le domaine public, et au droit des habitations**

elles doivent être simples et en harmonie avec les bâtiments.

L'utilisation de plaques de béton et d'éléments composites est interdite.

Leur hauteur n'excédera pas 1,80 m.

Elles seront traitées de façon homogène sur toute leur hauteur et pourront être

- soit en maçonnerie de pierre apparente,
- ou de brique ou de parpaing de ciment et seront dans ce cas obligatoirement enduite dans l'une des teintes de la palette,
- soit constituées d'une haie vive associant des espèces végétales locales et doublées, ou non, d'un grillage.

## **Article N - 12 – Stationnement des véhicules.**

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Il devra être prévu :

2 places par logements

et 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHOB pour les bâtiments d'activité.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m<sup>2</sup>, circulation comprise.

## **Article N - 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.**

L'implantation des constructions ou installations doit respecter au mieux la végétation existante.

Les espaces adjacents aux constructions et extensions et libres de tout aménagement de surface doivent être végétalisés et plantés et convenablement entretenus.

Les aires de stationnement seront plantées, de telle sorte que l'on compte un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les haies associeront plusieurs espèces locales, leur hauteur n'excédera pas 1,80 mètres. Elles peuvent être doublées d'un grillage.

Dans les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **Article N - 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol.**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone N.

## **ANNEXES :**

Bâtiments susceptibles de changer de destination.

Orientations d'Aménagement pour les zones AU1.

Liste des Emplacements Réservés.

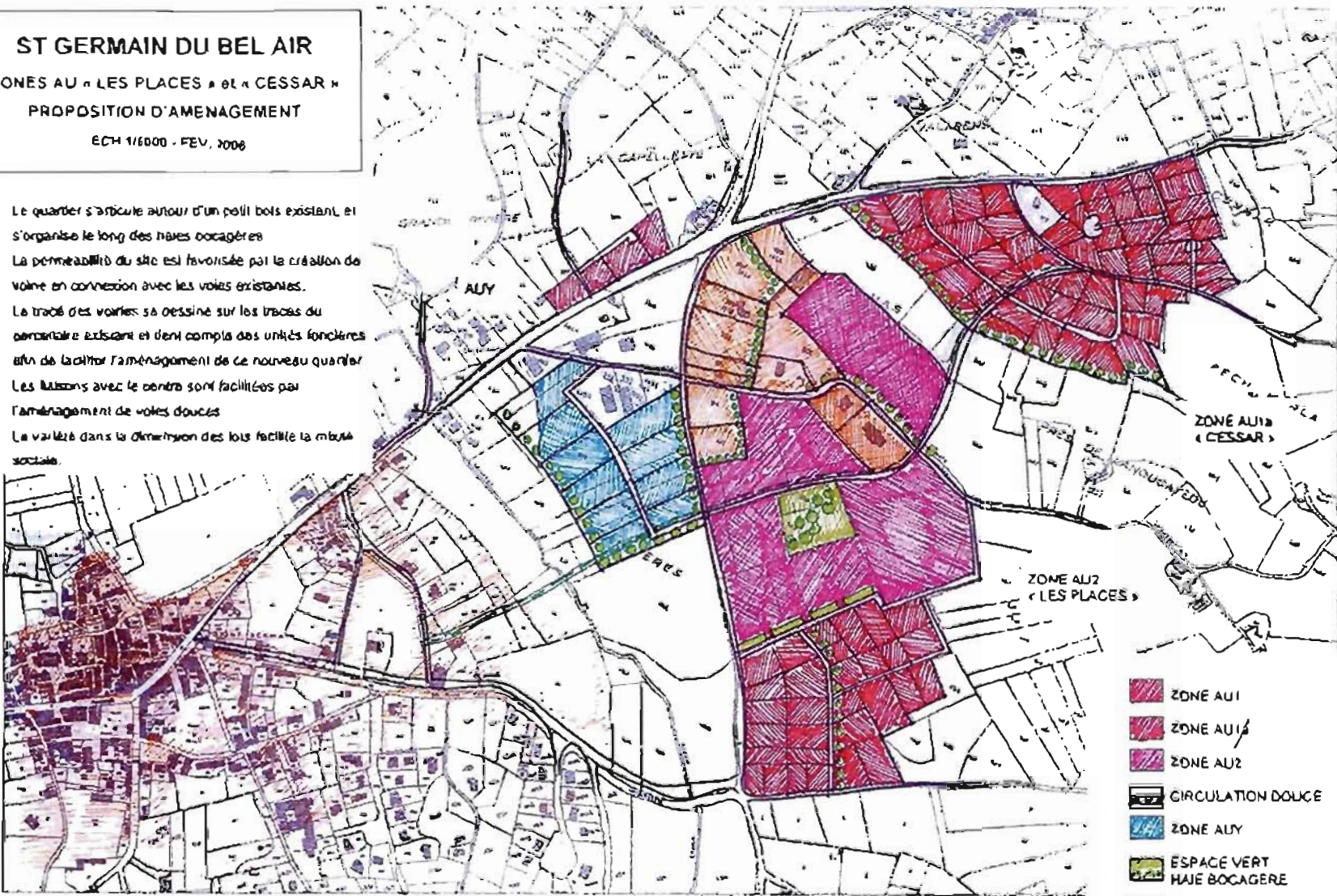
### Bâtiments susceptibles de changer de destination.

Lieu-dit	Nature de l'habitation	Références cadastrales
Mas de Bouye	grange grange grange grange	B 1027 B 451 B 447 B 980
Valarens	grange	B 281
Le Mas	grange	B 526
Ste Catherine	grange	B 643
La Nougayrède	grange	B 960
La Capellette	grange grange	B 299 B 298
Moulin Aulié	grange	A 703
Le Pont	grange	E 54
Pont de Lacan	grange + maison Le Pignonier	C 180 C 17
La Ramonde	grange	C 400
La Grâce	grange grange	E 1729 E 1184
Combis – Laborie	maison + grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange	F 215 F 238 / 240 F 232 F 105 F 88 F 89 F 83 F 109 F 220 E 1661 F 384 F 48 E 558
Laborie Combis	grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange	F 215 F 238 / 240 F 232 F 105 F 88 F 89 F 83 F 109 F 220 E 1661 F 384 F 48 E 558
Biargue La Font del Pal	grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange	F 215 F 238 / 240 F 232 F 105 F 88 F 89 F 83 F 109 F 220 E 1661 F 384 F 48 E 558
Redon	grange grange grange	G 598 / 597 G 233 G 35
Moreau	grange	A 460
Boissolle	grange avec pigeonnier	G 165

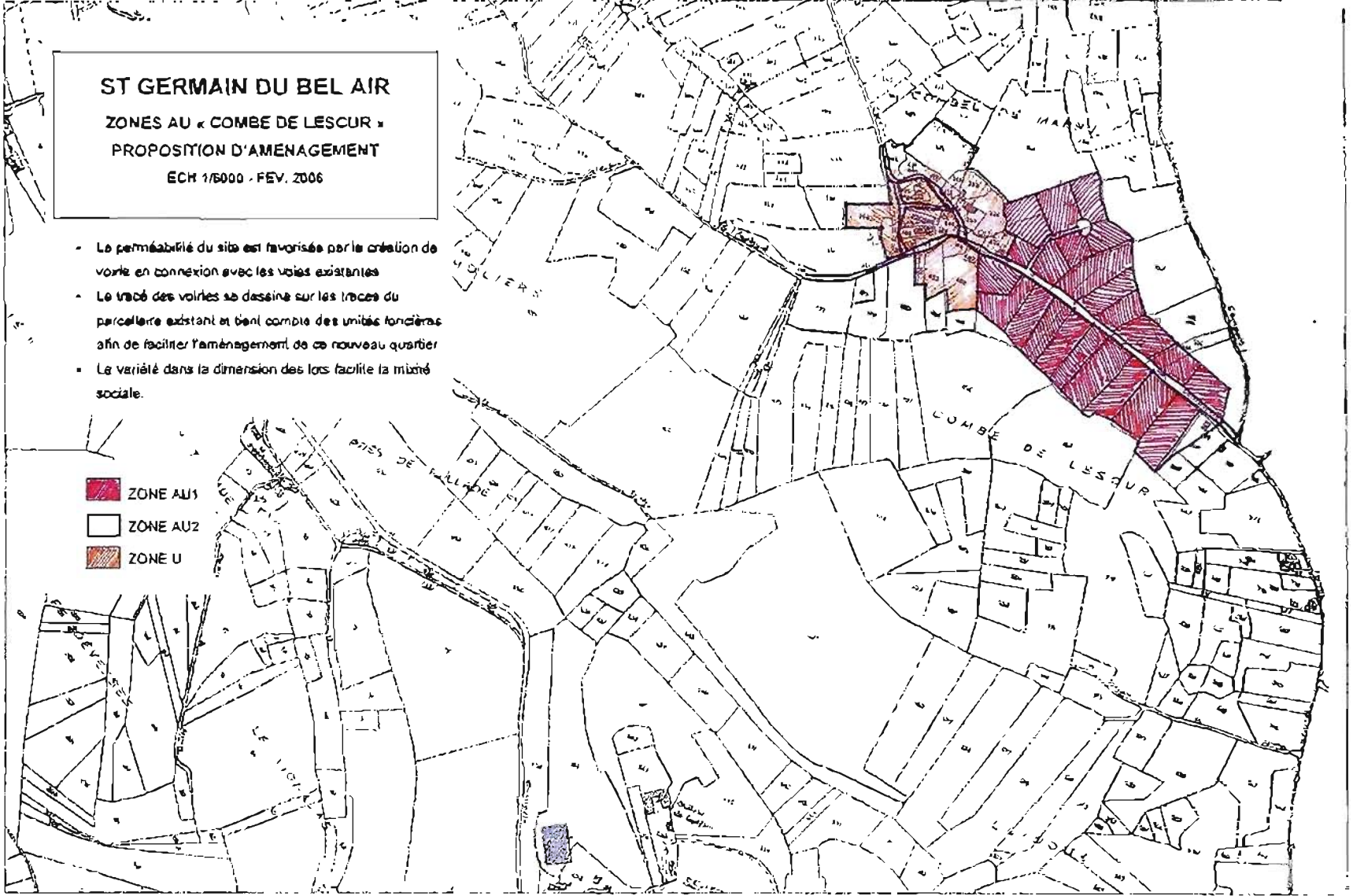
Pech Roussi	grange grange grange	A 399 A 664 A 379
Matines	grange grange grange grange	A 86 A 70 A 72 A 63
Poujet	grange grange grange	A 693 A 102 A 94/93/95
Moulin de Robert	2 granges	B 974 – B 976
Combe Roudié	grange avec pigeonniers grange	D 26 D 27
Taillade	grange grange grange	D 38 C 457 D 44
La Borie Haute	grange	D 89
Espeyragnes	7 granges	D 410-404-493-394- 411-402-398
Foulade	grange	D 531- 534
Bouriane	grange grange	E 707 E 706 - 705
Néeral	grange	E 1056
Le Bourg	grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange 2 granges grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange grange	E 147 E 238 E 116 E 123 E 1384 E 1351 E 1464 E 160 E 283 E 173 E 207 / 180 E 187 E 357 E 350 E 311 E 321 E305 E 1341 E 250 E 153 E 229 E 236

**ST GERMAIN DU BEL AIR**  
**ZONES AU « LES PLACES » et « CESSAR »**  
**PROPOSITION D'AMENAGEMENT**  
 ECH 1/6000 - FEV. 2006

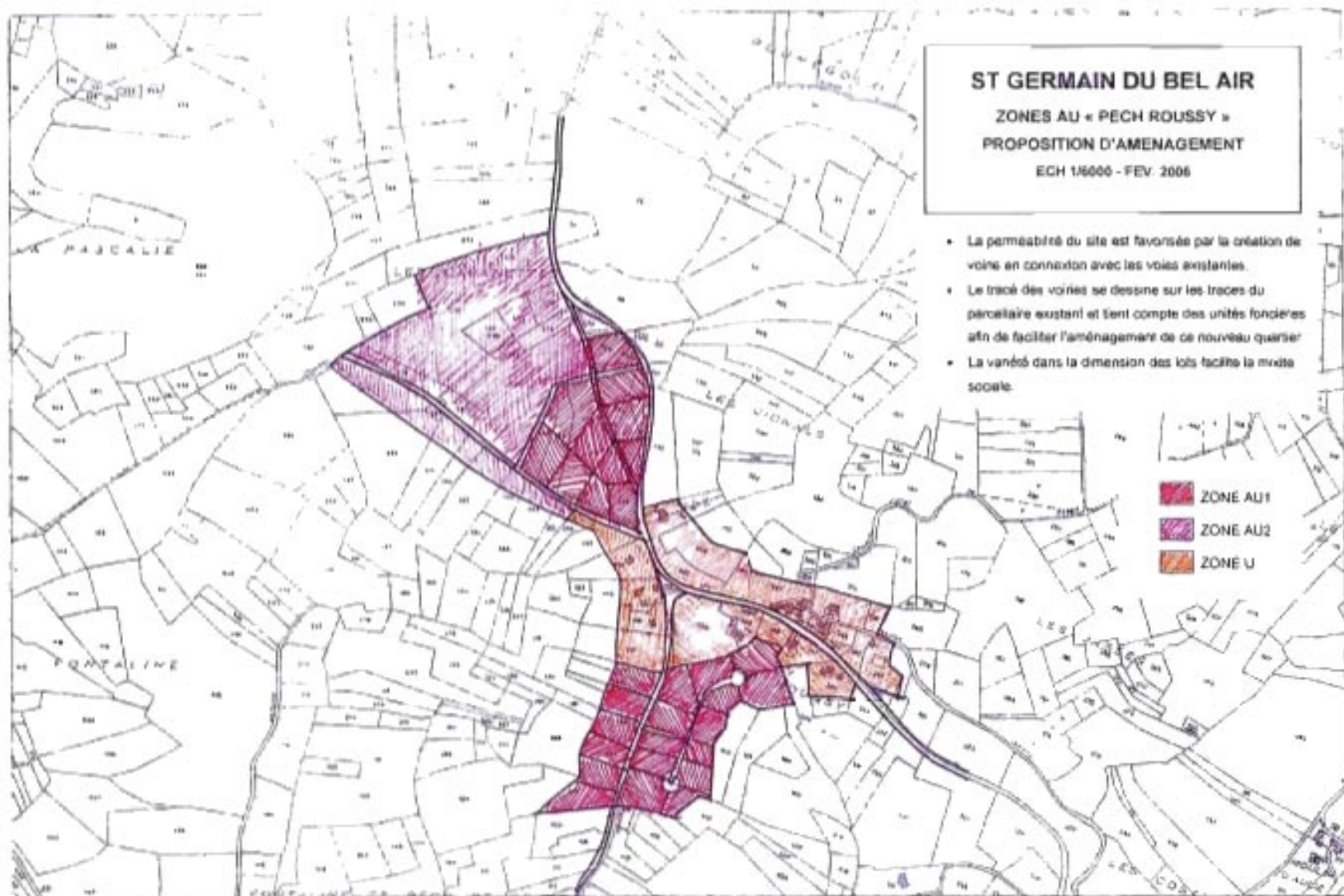
- Le quartier s'articule autour d'un peill bois existant et s'organise le long des haies bocagères
- La perméabilité du site est favorisée par la création de voirie en connexion avec les voies existantes.
- Le tracé des voiries se dessine sur les traces du cadastre existant et tient compte des unités foncières afin de faciliter l'aménagement de ce nouveau quartier
- Les maisons avec le centre sont facilitées par l'aménagement de voies douces
- La variété dans la dimension des lots facilite la mixité sociale.

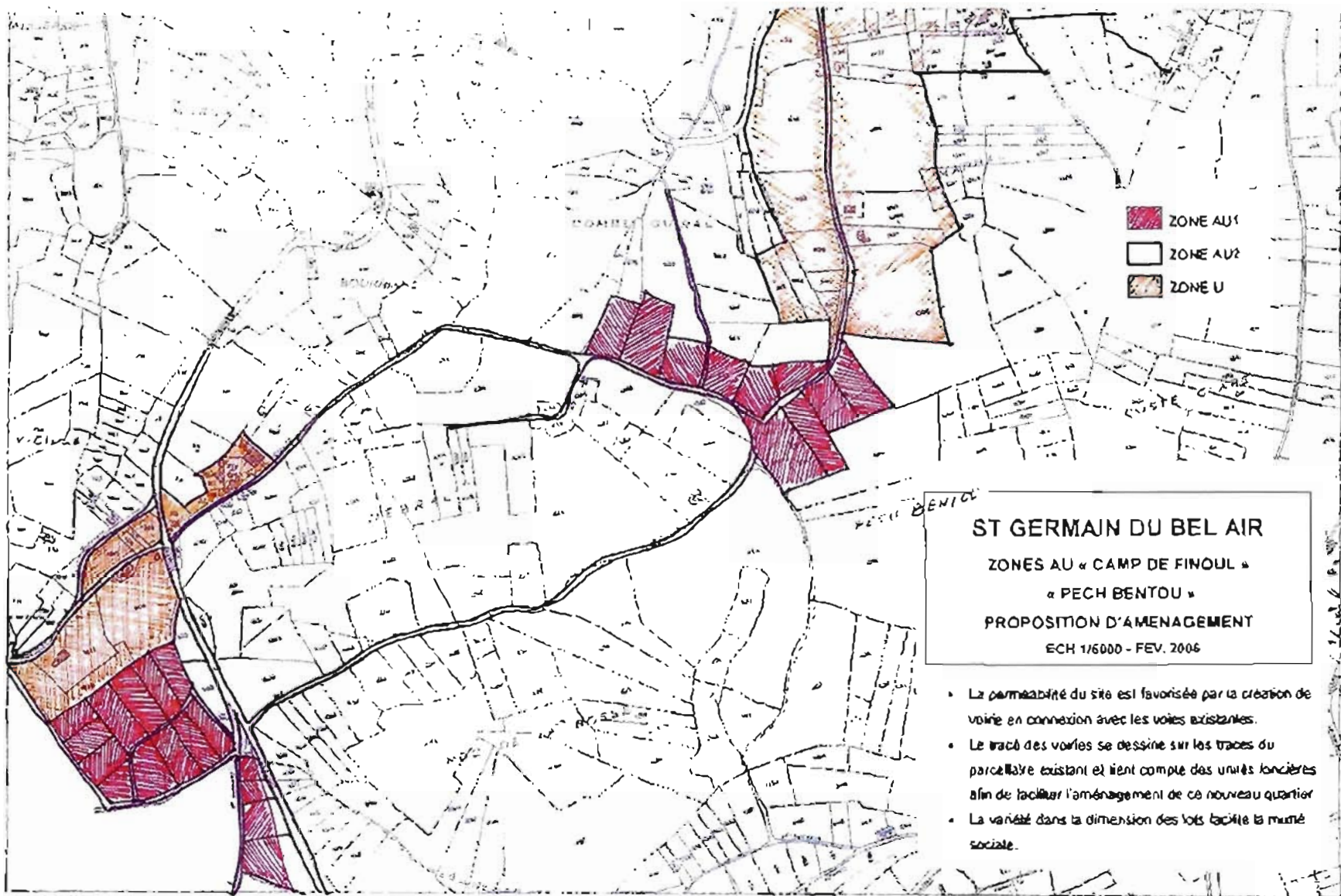


- ZONE AU1
- ZONE AU2
- ZONE AU3
- ZONE U
- CIRCULATION DOUCE
- ESPACE VERT HAIE BOCAGERE

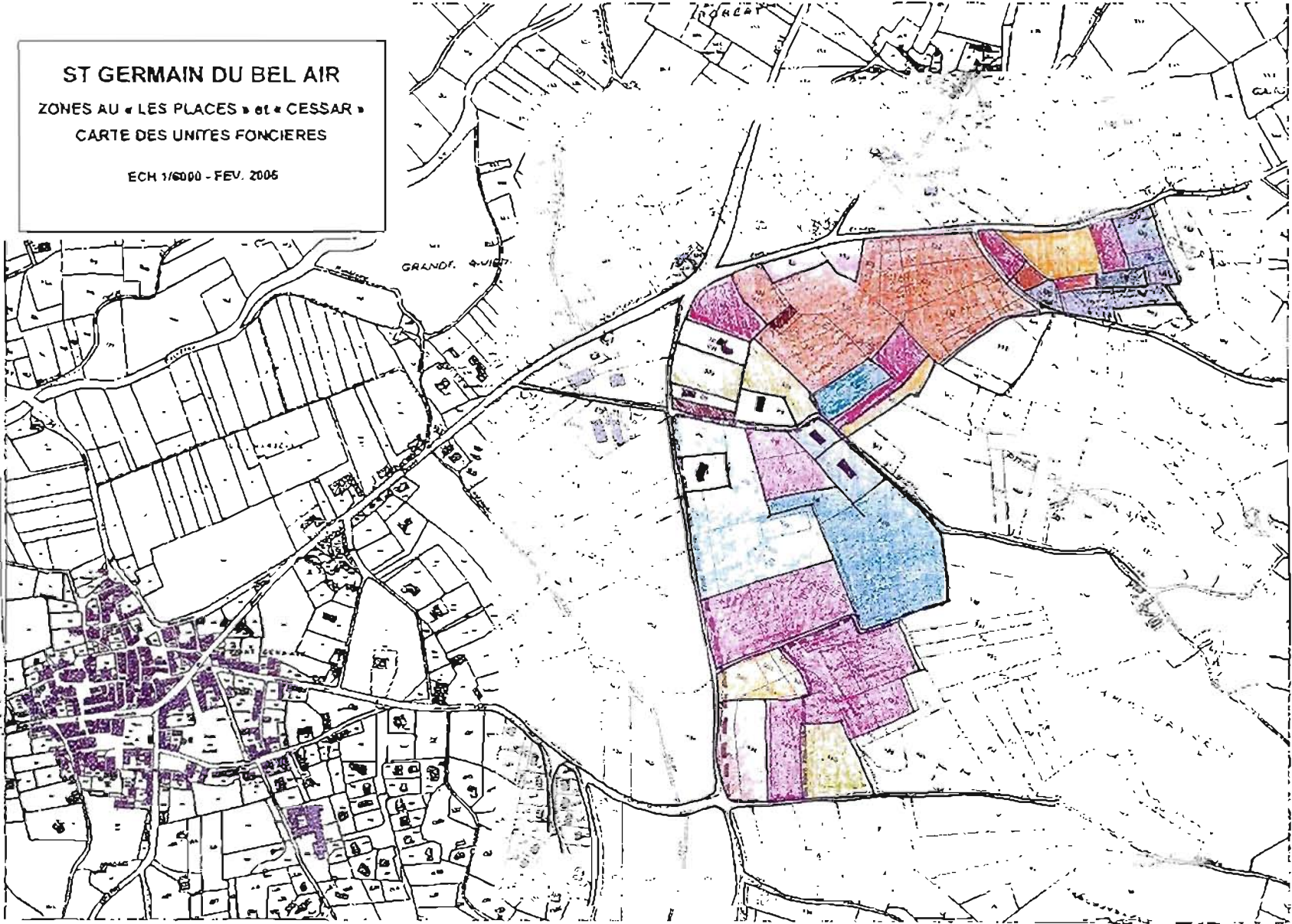






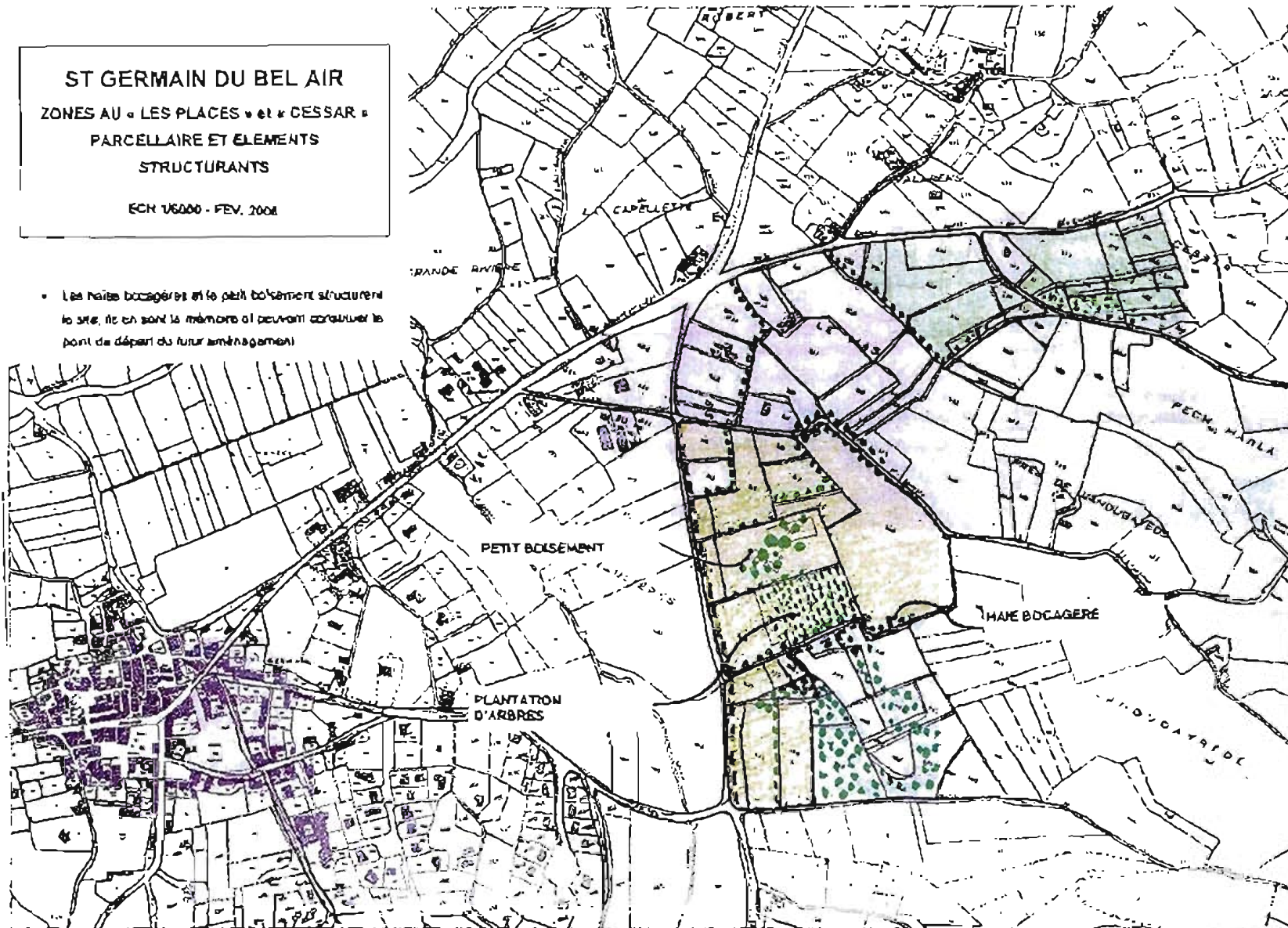


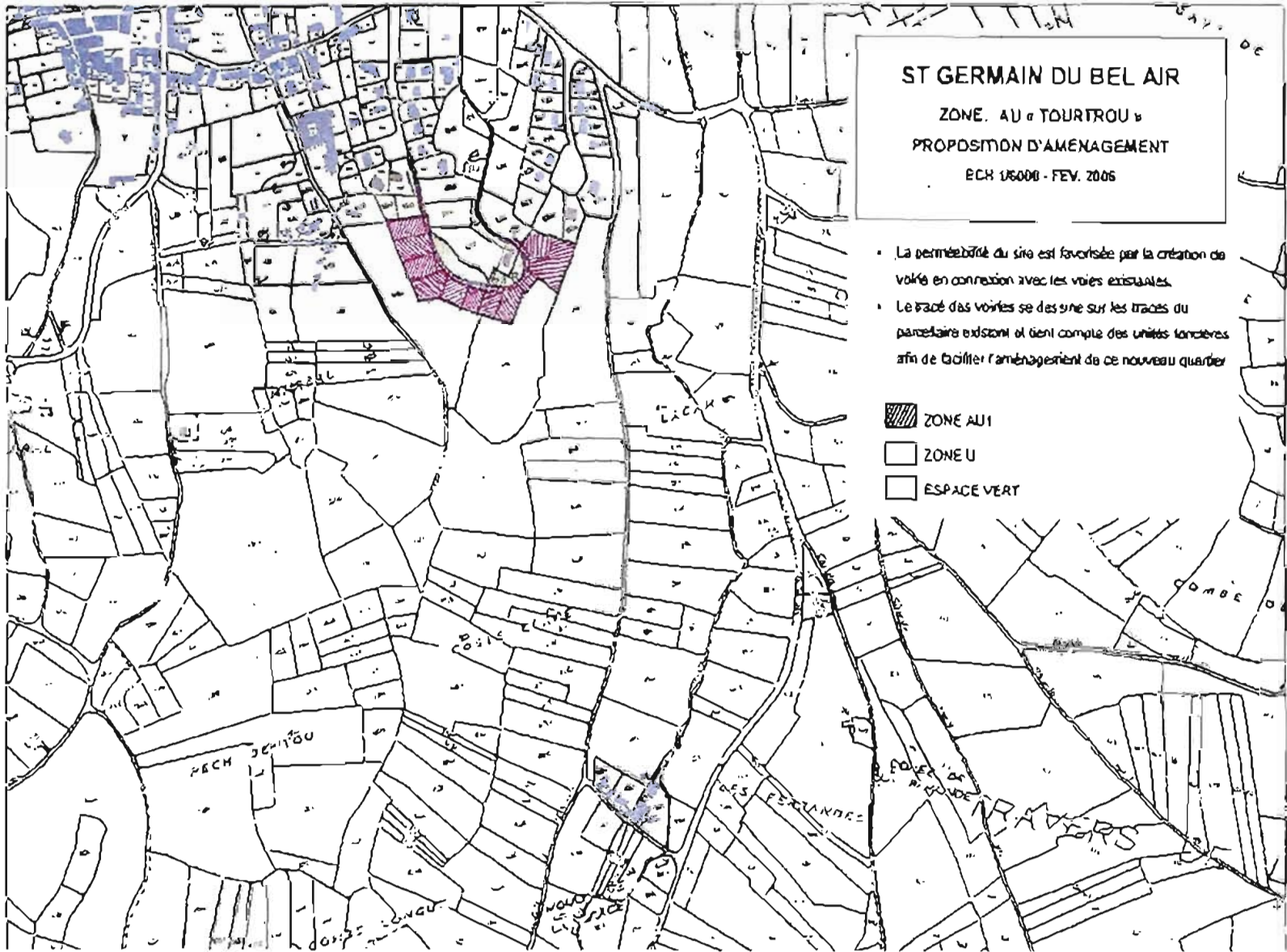
**ST GERMAIN DU BEL AIR**  
ZONES AU « LES PLACES » et « CESSAR »  
CARTE DES UNITES FONCIERES  
ECH 1/6000 - FEV. 2006



**ST GERMAIN DU BEL AIR**  
**ZONES AU « LES PLACES » et « CESSAR »**  
**PARCELLAIRE ET ELEMENTS**  
**STRUCTURANTS**  
ECH 1/6000 - FEV. 2006

- Les haies bocagères et le petit boisement structurent le site, ils en sont le mémoire et peuvent constituer le point de départ du futur aménagement





## Liste des Emplacements Réservés

<b>N°</b>	<b>Destination</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Surface</b>
1	Elargissement de voie	Commune	12 367.08 m <sup>2</sup>
2	Création d'une voie de circulation	Commune	2 691.81 m <sup>2</sup>
3	Création d'une voie de circulation	Commune	5 742.39 m <sup>2</sup>
4	Elargissement de voie	Commune	1 184.11 m <sup>2</sup>
5	Création d'une voie de circulation	Commune	1 628.95 m <sup>2</sup>
6	Création d'une voie de circulation	Commune	7 136.76 m <sup>2</sup>
7	Création d'une voie de circulation	Commune	1 028.81 m <sup>2</sup>
8	Création d'une voie de circulation	Commune	4 859.34 m <sup>2</sup>
9	Création d'une voie de circulation	Commune	6 162.74 m <sup>2</sup>
10	Création d'une voie de circulation	Commune	2 822.15 m <sup>2</sup>
11	Création d'un carrefour	Commune	497.97 m <sup>2</sup>
12	Création d'une voie de circulation	Commune	2 221.95 m <sup>2</sup>
13	Elargissement de voie	Commune	8 388.71 m <sup>2</sup>
14	Elargissement de voie	Commune	2 893.07 m <sup>2</sup>
15	Elargissement de voie	Commune	3 089.87 m <sup>2</sup>
16 à 26	Création d'un accès sécurisé	Commune	300.00 m <sup>2</sup> soit 30 m <sup>2</sup> par accès.