

département de **HAUTE-GARONNE**

COMMUNE DE

**PALAMINY**

**PLU**

PLAN LOCAL D'URBANISME

PREMIERE REVISION SIMPLIFIEE  
DEUXIEME REVISION SIMPLIFIEE  
DEUXIEME MODIFICATION

**4.2**

**REGLEMENT  
PARTIE ECRITE**

RÉALISÉ PAR : bureau d'études **ADRET**  
26 Rue de Chaussas 31 200 Toulouse  
TÉL : 05-61-13-45-44 FAX : 05-17-47-54-72  
E-Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr Site Web : www.adret.org



## SOMMAIRE

<b>T I T R E - I - DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION.....	4
ARTICLE 2 - RAPPELS DU CODES DE L'URBANISME.....	4
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	5
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES .....	8
ARTICLE 5 - RAPPELS REGLEMENTAIRES .....	8
ARTICLE 6 - EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF .....	8
ARTICLE 7 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS UN SINISTRE.....	9
<b>T I T R E - II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES</b> .....	10
ZONE UA .....	11
ZONE UB.....	20
ZONE UC .....	31
ZONE UF .....	39
ZONE AU .....	46
ZONE AUF.....	55
ZONE AUo.....	62
ZONE A .....	65
ZONE N.....	73

# **TITRE - I - DISPOSITIONS**

## **GENERALES**

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

## ARTICLE 2 – RAPPELS DU CODES DE L'URBANISME

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) les articles suivants :

### Article R. 111 - 2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### Article R. 111 - 3 -2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### Article R. 111 - 4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès représentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- ✓ à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- ✓ à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs

financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### Article R. 111 - 14..2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### Article R. 111 - 15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R 122-22.

#### Article R 111 - 21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) Les servitudes d'utilité publiques mentionnées à l'annexe du présent dossier PLU et reportées sur les documents graphiques.

3) les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs au droit de préemption ouvert au profit de la commune : le droit de préemption urbain (ou D.P.U.) institué sur les zones U et AU par délibération municipale.

4) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols comporte :

- des zones urbaines (U),
- des zones à urbaniser (AU),
- une zone agricole (A),
- des zones naturelles (N)

Il comporte également :

- des terrains classés comme espaces boisés à conserver, ou à protéger ou à créer (tramage à gros carreaux cerclés)
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (tramage à petits carreaux)
- l'enveloppe de la zone inondable de Garonne, d'après le P.P.R. (tramage à traits horizontaux)
- le complément de la zone inondable selon la cartographie informative de la DIREN (tramage à points à forte densité)
- l'enveloppe de la zone affectée par les mouvements de terre, d'après le P.P.R. (tramage à traits obliques)
- les flèches correspondant aux accès obligatoires depuis les voies publiques

**1 - Les ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

- la zone UA, correspondant au centre historique du village de Palaminy, desservi par le réseau d'assainissement collectif,
- la zone UB, correspondant au tissu urbain récent desservi par le réseau d'assainissement collectif (secteur UB), ou qui le sera à terme (secteur UBa),
- la zone UC, correspondant au tissu urbain non desservi par le réseau d'assainissement collectif,
- la zone UF, correspondant à la zone d'activités de la commune, et découpée en 2 secteurs : le secteur UF, correspondant à la zone d'activités commerciales et de services, et le secteur UFh, correspondant à l'usine hydro-électrique

repérées au plan par leurs indices respectifs UA, UB, UBa, UC, UF, UFh et délimitées par un tireté.

**2 - Les ZONES À URBANISER**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

- la zone AU est une zone d'urbanisation future destinée à l'habitat ; elle sera desservie par le réseau d'assainissement collectif,
- la zone AUF est une zone d'urbanisation future destinée aux activités ; elle sera desservie par le réseau d'assainissement collectif ; 2 secteurs ont été créés : le secteur AUF, destinée à recevoir des établissements industriels, artisanaux, de services, commerciaux, et le secteur AUFa, qui accueillera

des activités artisanales non polluantes ainsi que des établissements commerciaux et de services, ainsi que l'atelier municipal.

- la zone AUo, zone d'urbanisation future constituée de 2 secteurs : le secteur AUo à vocation d'habitat et le secteur AULO concernant le village de vacances ; c'est une zone bloquée qui ne sera ouverte à l'urbanisation que par une modification du PLU,

repérées au plan par leurs indices respectifs AU, AUF, AUFa, AUo et AULO et délimitées par un tireté.

**3 - La ZONE AGRICOLE**, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV, est :

la zone A, zone agricole de la commune ; 3 secteurs ont été créés : le secteur Ab, qui correspond à des hameaux traditionnels implantés dans le terroir agricole sur les coteaux en rive droite de Garonne, ou des bâtiments traditionnels (pour l'essentiel d'anciens corps de ferme) présentant un certain intérêt patrimonial et architectural ; le secteur Ap correspondant aux pavillons récents disséminés dans le terroir agricole ; le secteur A correspondant au reste de la zone agricole

repérée au plan par leur indice A, Ab, Ap et délimitée par un tireté.

**4 - la ZONE NATURELLE**, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V, est :

la zone N, zone naturelle protégée en raison de son intérêt environnemental ou paysager ; elle est pourvue de plusieurs secteurs :

- le secteur N1b, zone naturelle correspondant au château de Palaminy et à son parc à la Française,
- le secteur Ne, zone naturelle correspondant aux périmètres de protection immédiat et rapproché des captages des sources de La Rampau et de Sainte-Barbe
- le secteur Ng dans lequel les extractions de granulats sont autorisées
- le secteur Nl correspond à la zone verte à vocation sportive, touristique ou de loisirs de la commune ; le secteur Nl est découpé en 3 sous-secteurs : le secteur Nl, correspondant au futur complexe sportif et de loisirs de la commune, le secteur Nle, situé dans l'enveloppe du périmètre de protection du captage de la Rampau, le secteur N1l, correspondant au camping situé en rive droite de Garonne
- le secteur Np correspondant aux pavillons récents disséminés dans le milieu naturel
- la zone N correspondant au reste de la zone naturelle

repérées au plan par leurs indices respectifs N, N1b, Ne, Ng, Nl, Nle, N1l, Np et délimitées par un tireté.

**5 - Les TERRAINS CLASSÉS** correspondant aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13 de chaque chapitre du règlement sont repérés aux plans par des ronds, ou par un tramage très serré de petits carreaux conformément à la légende.

6 - les EMPLACEMENTS RÉSERVÉS aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général sont énumérés à l'annexe du dossier PLU. Ils sont repérés sur plan par un petit quadrillage conformément à la légende.

#### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

4.1 -Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

4.2 - Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

#### ARTICLE 5 – RAPPELS REGLEMENTAIRES

Outre le régime du permis de construire (articles L & R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du Code de l'Urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- l'édification des clôtures (articles R 441-1 à 13)
- les installations et travaux divers (articles R 442-1 à 13) tels que :
  - ✓ les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
  - ✓ les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes,
  - ✓ les affouillements ou exhaussements de sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit (article R 130-1 à 24 du Code de l'Urbanisme)
- le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning (articles R 443-1 à 16)
- l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs (articles R 444-1 à 14)
- la démolition de tout ou partie de bâtiment dans les périmètres de protection des monuments historiques et dans les sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique (article L et R 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

#### ARTICLE 6 – EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- ▶ des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc)



- ▶ des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques

peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

#### **ARTICLE 7 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS UN SINISTRE**

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

**T I T R E - II - D I S P O S I T I O N S**

**A P P L I C A B L E S A U X D I F F É R E N T E S**

**Z O N E S**

## **ZONE UA**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UA correspond au cœur historique du village, dont une partie correspond à l'ancienne bastide originelle. Le bâti est construit en ordre continu, et à l'alignement des voies. La zone UA, desservie par le réseau d'assainissement collectif, est essentiellement affectée à l'habitat, aux commerces et services.

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- La création de nouveaux bâtiments agricoles
- L'extension de bâtiments agricoles existants
- Les constructions à usage industriel
- Les opérations groupées à usage d'activités
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).
- Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 11-3-2) ; les sites archéologiques recensés au PADD nécessiteront une consultation du service régional d'archéologie préalable aux autorisations d'occupation du sol
- les entreprises artisanales liées à l'activité normale du village (garages, stations services, petits ateliers de mécanique, chaufferies d'immeubles, alimentations,

boulangerie, charcuterie, textiles, habillement, réparations et services), ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

→ qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables

→ que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

– dans l'enveloppe de la zone de risques de mouvements de terrain issue du PPR, repérée sur le document graphique selon la légende, sont autorisées :

→ les constructions nouvelles et les extensions limitées des constructions existantes à condition que :

- les eaux usées, pluviales et de drainage soient évacuées par canalisation étanche vers un émissaire naturel ou collecteur existant capable de les recevoir
- les remblais et terrassements n'accroissent le risque d'instabilité n'accroissent le risque d'instabilité et qu'ils soient adaptés à la nature du terrain

→ les annexes à l'habitat de moins de 20 m<sup>2</sup> SHON à condition qu'elles ne soient pas destinées à l'occupation humaine et que leur construction n'aggrave pas les risques et n'en provoque pas de nouveau

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

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

#### 2 - voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **2 - Assainissement :**

2.1 - **Eaux usées :** Rappel : L'évacuation des eaux vannes, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement, toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement collectif doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, conformément à l'article L1331-10 du code de la Santé Publique

### 2.2 - **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 - Electricité - Téléphone**

Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

**4 - zone de risques de mouvements de terrains** issue du PPR, repérée sur le document graphique selon la légende : les eaux usées, pluviales et de drainage devront être évacuées par canalisation étanche vers un émissaire naturel ou collecteur existant capable de les recevoir. Le gestionnaire du réseau devra veiller à l'entretien et à la surveillance des ouvrages. Cette collecte ne devra pas induire de nouvelles contraintes (augmentation de l'érosion des exutoires naturels, saturation du réseau, inondation...). Le propriétaire devra veiller à l'entretien et à la surveillance régulière des ouvrages privés d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales, vidange d'ouvrages tels que bassins, piscines...). Les réseaux existants devront faire l'objet d'une surveillance visant à déceler tout indice de mouvement (fissures, tassements...)

## **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

NÉANT

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 - Rappel : Tout projet de construction, d'habitat ou d'annexe, doit être pensé et réalisé dans le respect citoyen pour le droit des voisins à la vue, à la lumière et à l'air.

2 - Cas général :

Les constructions doivent être implantées, pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies existantes ou projetées, ou à la limite d'emprises publiques. Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
- en cas de construction sur des parcelles d'angle,
- lorsqu'une adaptation au parcellaire existant est nécessaire pour des raisons liées à la conception du tissu urbain
- lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots,

3- cas particuliers :

L'extension mesurée d'un bâtiment existant peut se faire avec le même recul que le bâtiment d'origine.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **◆ implantation par rapport aux limites latérales:**

✓ Sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement (actuel ou projeté) de la voie ou de la façade sur rue (lorsque la construction ne s'implante pas à l'alignement), les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites latérales, sauf s'il s'agit :

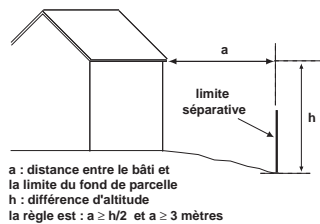
- De l'extension ou de la surélévation d'un bâtiment existant non implanté en limites séparatives
- De la construction de vérandas, porches, auvents,

Les façades et pignons, non réalisés en limite séparative, doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

✓ au delà de cette bande de 15 mètres:

l'implantation sur limite séparative n'est autorisée que pour :

- Les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3 mètres
- Les constructions qui viendront s'adosser à un bâtiment existant sur l'unité foncière limitrophe. Dans ce cas, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égale à celui-ci.
- Les constructions faisant partie d'un programme portant sur l'ensemble d'un îlot.



◆ **implantation par rapport à la limite de fond de parcelle :**

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pourront toutefois être autorisées en fond de parcelle les constructions ne dépassant pas 3 mètres au faitage.

De même, pour les parcelles ayant une profondeur insuffisante pour permettre la réalisation d'une construction au gabarit équivalent aux constructions voisines, dans le respect de la marge de recul précitée, seule la distance de 3 mètres pourra être exigée (c'est-à-dire à l'exclusion de h sur 2).

- ◆ **Cas particuliers :** Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives

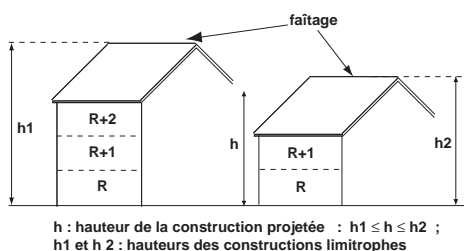
**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 6 m. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes à l'habitation ni aux piscines, ni à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**



- ◆ **cas général :** La hauteur des constructions (h) devra se situer dans la limite des faitages des constructions limitrophes.

Si la construction projetée ne jouxte qu'une seule autre construction, sa hauteur devra être celle de la construction voisine.

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas être supérieure à 10 m.

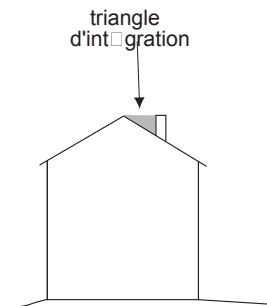
La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

◆ **constructions à usage d'équipements publics : Néant**

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

◆ Principe général : En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Les antennes paraboliques devront être placées dans le triangle d'intégration (confer schéma) ; elles devront être de couleur gris anthracite.

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans tous les cas où elles sont prévues, la hauteur maximale admissible des clôtures ne devra pas dépasser 2,0 m de hauteur.

◆ Dispositions particulières concernant la restauration ou la modification des constructions existantes :

Les restaurations devront être réalisées à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas seront respectées les règles suivantes :

✓ Couvertures : elles devront être réalisées en tuiles canal exclusivement, à l'exception des toitures existantes en tuile plate ou mécanique, qui pourront être conservées si l'architecture le permet, ainsi que des vérandas.

Les toitures seront débordantes en façade et sur l'arrière, les chevrons et les voliges seront apparents, sans planche de rive ni lambris.

La pente sera de 30 à 35cm par mètre. Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Les gouttières seront en zinc

✓ Façades : les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée. Les baguettes d'angle sont interdites.



Les façades en briques foraines et galets de Garonne destinés à rester apparents seront nettoyées (le sablage est à proscrire) et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées (tout comme les galets si nécessaire) selon la technique et la coloration d'origine (mortier de chaux).

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les façades à colombages et pans de bois peuvent conserver apparents les bois s'ils présentent des traces de décor ancien peint ou sculpté, ou si les remplissages présentent un dessin particulier. Dans le cas contraire, ils seront enduits.

✓ Ouvertures : les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines des commerces. Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse ou en pierre de taille du pays, ou marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

Les volets, portes et menuiseries seront en bois et peints (lasure interdite). Les petits bois des fenêtres seront conservés. Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines des commerces.

Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde corps...).

Tous les ouvrages de zinguerie seront en zinc ou en cuivre. Le PVC est interdit.

◆ Dispositions particulières concernant les constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant. La toiture sera en tuile canal.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article est applicable :

→ à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette et de la reconstruction de la surface de plancher hors œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation ;

→ aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

✓ Habitations:

- une place de stationnement par logement

✓ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de vente,
- par 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. pour les bureaux,
- pour 2 chambres d'hôtel,
- pour 10 places de restaurant
- par lit pour les établissements hospitaliers
- pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées
- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des 2 termes suivants : 1/2 de la S.H.O.N. à usage de bureau et le 1/4 de la S.H.O.B. de l'activité artisanale.

✓ pour les établissements scolaires :

Il est imposé une place de stationnement par classe du 1<sup>er</sup> degré et 2 places par classe du 2<sup>ème</sup> degré. Les établissements scolaires doivent aussi comporter une aire de stationnement couverte pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

✓ modalités d'application :

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.
- Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en

stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

3 - Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

#### 1 - Espaces boisés classés

SANS OBJET

#### 2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

## **ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UB correspond à un tissu urbain plus ou moins récent, destiné à recevoir des habitations, des commerces ou de bureaux. 2 secteurs ont été créés : le secteur UB, desservi par le réseau d'assainissement collectif, et le secteur UBa, qui le sera à terme

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- La création ou l'extension de bâtiments agricoles
- Les constructions à usage industriel
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- dans la zone inondable telle qu'elle est identifiée dans le document graphique :
  - quel que soit l'aléa, la création de sous-sol ainsi que le stockage de matières dangereuses ou de produits flottants
  - en aléa fort (zone rouge du PRN), toute construction nouvelle à l'exception d'abris légers annexes de constructions existantes n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> SHON

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).
- Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 11-3-2) ; les sites archéologiques recensés au PADD nécessiteront une consultation du service régional d'archéologie préalable aux autorisations d'occupation du sol

— les entreprises artisanales liées à l'activité normale du village (garages, stations services, petits ateliers de mécanique, chaufferies d'immeubles, alimentations, boulangerie, charcuterie, textiles, habillement, réparations et services), ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

→ qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables

→ que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

— dans l'enveloppe de la zone de risques de mouvements de terrain issue du PPR, repérée sur le document graphique selon la légende, sont autorisées :

→ les constructions nouvelles et les extensions limitées des constructions existantes à condition que :

- les eaux usées, pluviales et de drainage soient évacuées par canalisation étanche vers un émissaire naturel ou collecteur existant capable de les recevoir
- les remblais et terrassements n'accroissent le risque d'instabilité n'accroissent le risque d'instabilité et qu'ils soient adaptés à la nature du terrain

— dans la zone inondable telle qu'elle est identifiée dans le document graphique, les constructions nouvelles et les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées à condition que :

- les surfaces habitables des constructions futures soient établies au-dessus des PHEC,
- les constructions nouvelles et les extensions soient orientées de manière à gêner le moins possible les écoulements sauf impossibilité justifiée liée à la structure foncière
- les extensions soient adaptées à la nature du phénomène et notamment par le choix des matériaux de constructions et d'isolation
- les équipements fixes dont le fonctionnement est indispensable et qui sont sensibles à l'eau soient installés au-dessus des PHEC

— en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU.

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

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

Les accès devront obligatoirement se conformer aux flèches marquant "l'accès obligatoire" dans le document graphique selon la légende.

#### **2 - voirie :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour. Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **0 - Principe général :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées**

✓ tout secteur : Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement collectif doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, conformément à l'article L1331-10 du code de la Santé Publique

✓ secteur UB :

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

✓ secteur UBa :

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme aux prescriptions édictées dans la carte d'aptitude des sols à l'assainissement, figurant dans l'annexe sanitaire. Dans ce cas, le dispositif d'assainissement autonome devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

## 2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 3 - Electricité - Téléphone

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

- Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

**4 - zone de risques de mouvements de terrains** issue du PPR, repérée sur le document graphique selon la légende : les eaux usées, pluviales et de drainage devront être évacuées par canalisation étanche vers un émissaire naturel ou collecteur existant capable de les recevoir. Le gestionnaire du réseau devra veiller à l'entretien et à la surveillance des ouvrages. Cette collecte ne devra pas induire de nouvelles contraintes (augmentation de l'érosion des exutoires naturels, saturation du réseau, inondation...). Le propriétaire devra veiller à l'entretien et à la surveillance régulière des ouvrages privés d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales, vidange d'ouvrages tels que bassins, piscines...). Les réseaux existants devront faire l'objet d'une surveillance visant à détecter tout indice de mouvement (fissures, tassements...)

#### **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

✓ secteur UB :

NÉANT

✓ secteur UBa :

1 - Constructions desservies par réseau collectif :

NÉANT

2 - Constructions non encore desservies par réseau collectif :

la superficie minimale des terrains devra être conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome figurant dans l'annexe sanitaire, en fonction de la filière retenue.

Il n'est pas exigé de superficie minimale pour l'aménagement ou l'extension mesurée des habitations existantes, ou la création d'annexes à l'habitat, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire

#### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 - Cas général :

1.1 - Routes départementales: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 15 m de l'axe de la voie.

1.2 - Autres voies: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 10 m de l'axe de la voie ; des implantations générales autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles.

2 - Cas particuliers:

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

✓ pour des motifs de sécurité,

✓ pour respecter l'alignement des constructions voisines

✓ pour les aménagements, restaurations et agrandissements des bâtiments existants

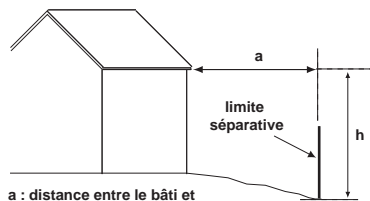


Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

### ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### ◆ Cas général :

Les constructions doivent être édifiées :



a : distance entre le bâti et la limite du fond de parcelle  
h : différence d'altitude  
la règle est : SOIT  $a \geq h/2$  et  $a \geq 3$  mètres  
SOIT  $a = 0$  mètre

- Soit en limite séparative,
- soit de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

#### ◆ piscines :

Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

### ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

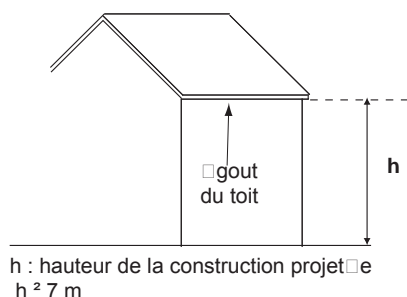
Deux constructions à usage d'habitation implantées sur une même unité foncière peuvent être jointes. Dans le cas contraire, la distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes à l'habitation, ni aux piscines, ni à l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU.

### ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



Cas général : La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 7,0 mètres en tout point de l'égout du toit.

Bâtiments publics : cette hauteur est portée à 9 m

Remarques :

- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et les antennes
- Les ouvrages publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, ligne EDF...) ne sont pas assujettis à cette règle

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### ◆ Principe général :

- En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.
- Clôtures : les clôtures devront être réalisées :
  - soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives
  - soit constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

Dans la zone inondable, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

◆ Dispositions particulières concernant la restauration, modification ou rénovation des constructions existantes :

Toutes restaurations, rénovations ou modification partielles devront, par le volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant. Les règles suivantes seront respectées :

✓ Couvertures : elles devront être réalisées en tuiles canal véritables ou à emboîtement présentant un aspect identique. La tuile romane est interdite. Les toitures existantes en tuile plate ou mécanique peuvent être conservées, si l'architecture le permet.

✓ Façades : les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays ou similaire (enduit tout prêt), en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée. Les baguettes d'angle sont interdites.

Les façades en briques foraines et galets de Garonne destinés à rester apparents seront nettoyés (le sablage est à proscrire) et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées (tout comme les galets si nécessaire) selon la technique et la coloration d'origine (mortier de chaux).

La modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

✓ Ouvertures : les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines des commerces. Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse ou en pierre de taille du pays, ou marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

◆ Dispositions particulières concernant les constructions nouvelles :

→ Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes.

→ Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront respecter les règles suivantes :

• Cas général :

✓ Toitures : Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles de terre cuite de surface courbe (tuiles canal ou similaires) et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.

✓ Façades : Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

✓ Annexes : Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

• Bâtiments publics : les bâtiments publics devront s'intégrer harmonieusement dans le site environnant

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article est applicable :

- à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette et de la reconstruction de la surface de plancher hors œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation ;
- aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

✓ Habitations :

Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

✓ pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Conformément aux dispositions des articles L 421-3 et R 111-4, il est exigé dans le cas général 1 place de stationnement par logement.

✓ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de vente,
- par 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. pour les bureaux,
- par chambre d'hôtel,
- pour 7 places de restaurant
- par lit pour les établissements hospitaliers
- pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées
- par poste de travail pour les locaux artisanaux.

✓ pour les établissements scolaires :

Il est imposé 2 places par classe. Les établissements scolaires doivent aussi comporter une aire de stationnement couverte pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

✓ modalités d'application :

- ▶ La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

- Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

3 - Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

#### 1 - Espaces boisés classés

SANS OBJET

#### 2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

#### 3 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts ou en jardins. Ces espaces verts représentent 10% au moins de l'unité foncière.
- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

#### 1 - Cas général

- terrain desservi par le réseau d'assainissement collectif :

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à :

- COS = 0,20 pour les constructions à usage d'habitat
- COS = 0,50 pour les constructions à usage commercial, artisanal, de service

- terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif :

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à :

- COS = 0,10

## 2 - Cas particuliers :

- Le dépassement du COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat
- Le COS n'est pas applicable aux bâtiments publics (constructions à usage d'équipement public à caractère scolaire, sanitaire ou sportif...) ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

## **ZONE UC**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UC correspond à un tissu urbain généralement récent qui ne sera pas desservi par l'assainissement collectif. La zone UC est destinée à recevoir des habitations, ainsi que des commerces ou de bureaux

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage agricole
- Les constructions à usage industriel
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

— Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 11-3-2) ; les sites archéologiques recensés au PADD nécessiteront une consultation du service régional d'archéologie préalable aux autorisations d'occupation du sol

— les entreprises artisanales, commerciales et de services liées à l'activité normale du village (garages, stations services, petits ateliers de mécanique, chaufferies d'immeubles, alimentations, boulangerie, charcuterie, textiles, habillement,, réparations et services...), ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

- les extensions des bâtiments agricoles en activité à condition qu'elles n'entraînent pas une augmentation de nuisances pour le voisinage
- en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU.

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

#### 2 - voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**



**0 - Principe général :** L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

**1 - Eau potable :** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## **2 - Assainissement :**

### **2.1 - Eaux usées**

L'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome figurant dans l'annexe sanitaire.

Pour les opérations concernant des immeubles autres que les maisons individuelles d'habitation, il sera nécessaire de réaliser une étude particulière pour la mise en place du dispositif d'assainissement conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

### **2.2 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **3 - Electricité - Téléphone**

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

## **ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie minimale des terrains devra être conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome figurant dans l'annexe sanitaire, en fonction de la filière retenue.

Il n'est pas exigé de superficie minimale pour l'aménagement ou l'extension mesurée des habitations existantes, ou la création d'annexes à l'habitat, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 - Cas général : Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 15 m de l'axe des voies.

2 - des implantations générales autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles dans les opérations groupées mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles.

3 - Cas particuliers :

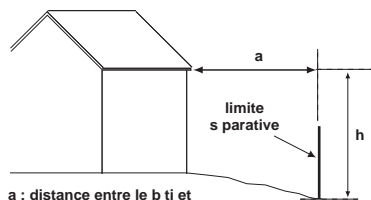
Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- ✓ pour des motifs de sécurité,
- ✓ pour les aménagements, restaurations et agrandissements des bâtiments existants

4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **◆ cas général :**



a : distance entre le bti et la limite séparative  
h : différence d'altitude  
la règle est :  $a \geq h/2$  et  $a \geq 3$  mètres

Les constructions, y compris les piscines et les annexes à l'habitat doivent être implantés de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **◆ cas particuliers :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

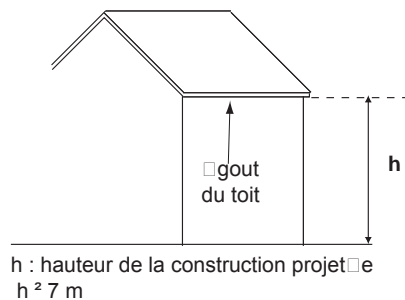
### **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de 4 mètres minimum

### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée

### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**



La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 7,0 mètres en tout point de l'égout du toit.

#### **2- Remarques :**

- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, les antennes, ainsi que les ouvrages et bâtiments publics
- Les ouvrages publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, ligne EDF...) ne sont pas assujettis à cette règle

### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

1 - Toitures : Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles de terre cuite de surface courbe (tuiles canal ou similaires) et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.

2 -Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

3 - Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

#### 4 - Clôtures : les clôtures devront être réalisées :

- soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives
- soit constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

### **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article est applicable :

- à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette et de la reconstruction de la surface de plancher hors œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation ;
- aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

#### ◆ Habitations:

Il est exigé 2 places de stationnement par logement .

#### ◆ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de vente,
- par 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. pour les bureaux,
- par chambre d'hôtel,

- pour 7 places de restaurant
- par lit pour les établissements hospitaliers
- pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées
- par poste de travail pour les locaux artisanaux.

◆ modalités d'application :

- ✓ La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.
- ✓ Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.
- ✓ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- ✓ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### 1 - Espaces boisés classés

SANS OBJET

### 2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

### 3 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts ou en jardins. Ces espaces verts représentent 10% au moins de l'unité foncière.
- Dans les opérations groupées réalisés sur une unité foncière de plus de 1 hectare, il doit être créé un espace collectif, si possible central, à raison de 30 m<sup>2</sup> par lot ou par logement. Cet espace ne peut être inférieur à 1000 m<sup>2</sup>.
- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

## **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

### 1 - Cas général

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à : 0,10

## 2 - Cas particulier

- Le COS n'est pas applicable aux constructions à usage d'équipement public à caractère scolaire, sanitaire ou sportif, ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

## **ZONE UF**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UF correspond à la zone d'activités existante de la commune. Elle est destinée à recevoir des établissements industriels, artisanaux, de services, commerciaux... Deux secteurs ont été définis : le secteur UF, correspondant à la zone commerciale et de services de Palaminy, et le secteur UFh, correspondant à l'usine hydro-électrique

### **ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les bâtiments agricoles
- Les opérations groupées à usage d'habitation
- Les établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'actions sociales
- Les installations et travaux divers à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public
- Les carrières et gravières
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées

### **ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

◆ Tout secteur:

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des constructions autorisées
- la reconstruction à l'identique sans changement d'affectation des constructions sinistrées

◆ Secteur UF:

- Les installations classées soumises à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines

◆ secteur UFh :

- les installations, classées ou non, occupations de sols et constructions liées à la production d'énergie hydro-électrique

### **ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

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

L'accès direct sur la RD 10 est interdit.

#### **2 - voirie :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur minimale de plate-forme des voies privées nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres et la largeur minimale de la chaussée ne peut être inférieure à 6 m.

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

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

### **ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Principe général :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées**

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Tout déversement d'eaux usées autres que



domestiques, dans le réseau d'assainissement collectif doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, conformément à l'article L1331-10 du code de la Santé Publique

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de mettre en place un dispositif approprié conforme à la réglementation en vigueur ; pour les opérations concernant des immeubles autres que les maisons individuelles d'habitation, il sera nécessaire de réaliser une étude particulière pour la mise en place du dispositif d'assainissement conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

## **2.2 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **3 - Electricité - Téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, de gaz ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

NÉANT

## **ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1 - Cas général :**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 15 m par rapport à l'axe des voies

### **2 - RD 10:**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum par rapport à l'axe de la voie de :

- ✓ 20 m pour les activités,
- ✓ 25 m pour les habitations autorisées

### 3 - Cas particuliers:

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- ✓ pour des motifs de sécurité,
- ✓ lorsque la topographie des lieux ne le permet pas

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

## **ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

## **ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 m. Exceptionnellement, cette distance pourra ne pas être réglementée dans le cas de contraintes techniques particulières

## **ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- ◆ secteur UF : L'emprise maximale des constructions est fixée à 50%
- ◆ secteur UFh : Non réglementée

## **ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 1 - Cas général :

- ◆ secteur UF : La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à :
  - ✓ 10 mètres au faitage pour les activités,
  - ✓ 7 mètres à l'égout du toit pour les locaux à usage d'habitation ou de bureau

✓ Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, réfrigérants, etc.

◆ secteur UFh : Non réglementée

◆ Remarque :

Les ouvrages d'intérêt collectif et les bâtiments publics ne sont pas assujettis à ces règles de hauteur.

## **ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

◆ Tout secteur:

- Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

◆ Secteur UF:

- Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère du site. Elles devront assurer le maintien d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs.

- Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

- Clôtures : Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans le cas où elles sont prévues, elles devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit .

## **ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article est applicable :

→ à tout projet de construction, à l'exception des extension de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette et de la reconstruction de la surface de plancher hors œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation ;

→ aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

◆ Habitations autorisées :

Il est exigé 1 place de stationnement par logement

◆ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

→ par 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. affectée à la vente,

→ par 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. pour les bureaux,

→ pour 10 places de restaurant

→ par poste de travail pour les locaux artisanaux ou industriels

◆ modalités d'application :

✓ La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

✓ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## ARTICLE UF 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

◆ secteur UFh :

NON RÉGLEMENTÉ

◆ secteur UF :

1 - Espaces boisés classés

SANS OBJET

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

### 3 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- A l'intérieur des lots, les espaces libres de toute construction doivent être conçus comme des aires vertes dont l'aspect doit concourir à la bonne image de la zone. Ces aires vertes pourront être concentrées en avant de la façade principale des bâtiments.
- Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts représentant 10% au moins de l'unité foncière.
- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.
- Les dépôts de matériels et matériaux liés à l'exploitation des entreprises doivent être masqués par des écrans de végétaux persistants ou marcescents (végétaux dont le feuillage se fane mais tombe difficilement, comme le chêne pubescent par exemple).

## **ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles UF 3 à UF 13.

## **ZONE AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone, à usage principal d'habitation, de commerces et services, insuffisamment ou non équipée et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements, suivant un schéma d'organisation générale de l'ensemble de la zone figurant dans le dossier PLU (pièce 3.2 : orientations d'aménagement).

### **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- La création de bâtiments agricoles
- Les bâtiments industriels
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.

### **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les aménagements et agrandissements des constructions existantes ainsi que les annexes des habitations existantes.
- L'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si :
  - elle fait partie d'une opération d'ensemble intéressant soit la totalité de la zone, soit un secteur d'une superficie d'au moins 1 hectare, soit le solde de la surface de la zone
  - elle respecte le schéma d'organisation de zone correspondant figurant dans la pièce 3.2 : orientations d'aménagement
- Les entreprises artisanales, commerciales et de services liées à l'activité normale du village (garages, stations services, petits ateliers de mécanique, chaufferies d'immeubles, alimentations, boulangerie, charcuterie, textiles, habillement, réparations et services), ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

→ qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables

→ que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

### **ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

La création des accès sur les voies publiques est définie dans les schémas d'organisation de zones AU figurant dans le dossier PLU (pièce 3.2 : orientations d'aménagement).

Les accès devront obligatoirement se conformer aux flèches marquant "l'accès obligatoire" dans le document graphique selon la légende.

#### **2 - voirie :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Dans tous les cas, la largeur minimale des plate-formes des voies primaires figurant dans les schémas d'organisation de zones AU devra être de 10 m et la largeur de chaussée au minimum de 5,0 m, non compris les pistes cyclables.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

#### **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **0 - Principe général :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

##### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### **2 - Assainissement :**

###### **2.1 - Eaux usées**

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement collectif doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, conformément à l'article L1331-10 du code de la Santé Publique

###### **2.2 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### **3 - Electricité - Téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, de gaz ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

NÉANT



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

### 1 - Cas général :

1.1 - Routes départementales: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 15 m de l'axe de la voie.

1.2 - Autres voies: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 10 m de l'axe de la voie.

### 2 - Cas particuliers:

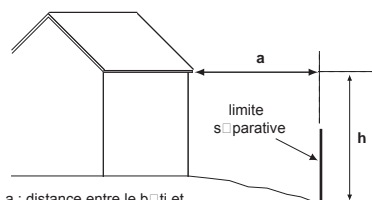
2.1 - Les dispositions qui précèdent (alinéas 1.1, 1.2) ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

2.2 - tronçons de voies primaires figurant dans les schémas d'organisation d'ensemble : Sur ces tronçons de voies primaires figurant dans le schéma d'organisation de zones (zone AU de Rosaire), les constructions devront être implantées à l'alignement comme indiqué dans le schéma.

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

### 1 - Cas général:

Les constructions doivent être édifiées :



a : distance entre le bâtiment et la limite séparative  
h : différence d'altitude  
la règle est : SOIT  $a \geq h/2$  et  $a \geq 3$  mètres  
SOIT  $a = 0$

- Soit en limite séparative,
- Soit de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans

pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### 2 - Cas particuliers:

◆ Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

#### ◆ piscines :

Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives

## **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

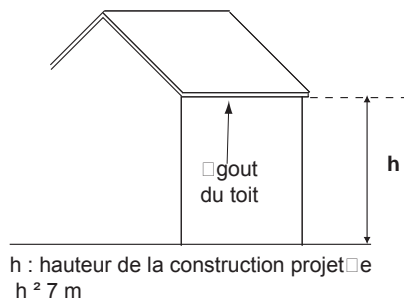
Deux constructions à usage d'habitation implantées sur une même unité foncière peuvent être jointes. Dans le cas contraire, la distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes à l'habitation, ni aux piscines.

## **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**



Cas général : La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 7,0 mètres en tout point de l'égout du toit.

Bâtiments publics : cette hauteur est portée à 9 m

Remarques :

- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et les antennes
- Les ouvrages publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, ligne EDF...) ne sont pas assujettis à cette règle

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

0 - Principe général :

- En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.
- Clôtures : les clôtures devront être réalisées :
  - soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur

maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives

- soit constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

#### 1 - cas général :

- ◆ Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles suivantes :

- ✓ Couvertures : elles devront être réalisées en tuiles canal véritables ou à emboîtement présentant un aspect identique. La tuile romane est interdite.

- ✓ Façades : les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays ou similaire (enduit tout prêt), en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée. Les baguettes d'angle sont interdites.

- ✓ Ouvertures : les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines des commerces. Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse ou en pierre de taille du pays, ou marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

- ◆ Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront respecter les règles suivantes :

- ✓ Toitures : Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles de terre cuite de surface courbe (tuiles canal ou similaires) et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.

- ✓ Façades : Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

- ✓ Annexes : Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

- 2 - Bâtiments publics : les bâtiments publics devront s'intégrer harmonieusement dans le site environnant

## ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article est applicable :

→ à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette et de la reconstruction de la surface de plancher hors œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation ;

→ aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

◆ Habitations:

Il est exigé 2 places de stationnement par logement sur la parcelle

◆ pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Conformément aux dispositions des articles L 421-3 et R 111-4, il est exigé dans le cas général 1 place de stationnement par logement.

◆ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

→ par 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de vente,

→ par 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. pour les bureaux,

→ par chambre d'hôtel,

→ pour 7 places de restaurant

→ par lit pour les établissements hospitaliers

→ pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées

→ par poste de travail pour les locaux artisanaux.

◆ pour les établissements scolaires :

Il est imposé 2 places par classe. Les établissements scolaires doivent aussi comporter une aire de stationnement couverte pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

◆ modalités d'application :

- ✓ La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.
- ✓ Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.
- ✓ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- ✓ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

## **ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

1 - Espaces boisés classés

SANS OBJET

2 - Autres plantations existantes

SANS OBJET

3 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer : Le constructeur devra obligatoirement réaliser les plantations le long des voies et les espaces verts conformément à l'esprit des schémas d'organisation et de désenclavement des zones AU, tels qu'ils figurent dans les schémas d'organisation de zones (pièce 3.2 du dossier PLU). Au minimum, la superficie des espaces verts sera de 60 m<sup>2</sup> par lot ou par logement pour l'ensemble de l'opération. Cet espace ne peut être inférieur à 10% de l'unité foncière. Dans le décompte des espaces verts, seuls les espaces verts non linéaires pourront être pris en compte.

Les plantations le long des voies seront réalisées à raison de 12 sujets par hectomètre de voie. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture.

Les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être assimilés à des espaces verts pour leur partie en eau non permanente, à condition qu'ils soient aménagés d'un point de vue paysager, et qu'ils soient ouverts au public.

## **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

1 - Cas général :

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à :

- COS = 0,20 pour les constructions à usage d'habitat
- COS = 0,50 pour les constructions à usage commercial, artisanal, de service

## 2 - Cas particuliers :

- Le dépassement du COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat
- Le COS n'est pas applicable aux bâtiments publics (constructions à usage d'équipement public à caractère scolaire, sanitaire ou sportif...) ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

## **ZONE AUF**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AUF correspond à la nouvelle zone d'activités de la commune. 2 secteurs ont été créés : le secteur AUF, destinée à recevoir des établissements industriels, artisanaux, de services, commerciaux... et le secteur AUFa, qui accueillera des activités artisanales non polluantes ainsi que des établissements commerciaux et de services, ainsi que l'atelier municipal.

Elle sera urbanisée sous réserve de la réalisation des réseaux et des équipements nécessaires. L'aménagement se fera au fur et à mesure des demandes.

### **ARTICLE AUF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles autorisées en AUF2, et notamment:

- Les bâtiments agricoles
- Les opérations groupées à usage d'habitation
- Les établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'actions sociales
- Les installations et travaux divers à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public
- Les carrières et gravières
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées

### **ARTICLE AUF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1 - Tout secteur:

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des établissements autorisés

2 - Secteur AUF:

- L'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si elle intéresse une superficie minimale de 1 Ha, ou le solde de la zone, ou la totalité de la zone

### 3 - Secteur AUFa :

- Ne sont autorisées que les activités artisanales non polluantes, ainsi que les établissements commerciaux et de services, ainsi que l'atelier municipal
- Conformément au PPR, les constructions devront être implantées à une distance minimale du rebord du remblai au moins égale à 1,5 fois la hauteur du remblai au droit du projet

## **ARTICLE AUF 3 - ACCES ET VOIRIE**

### 1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

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

Les accès devront obligatoirement se conformer aux flèches marquant "l'accès obligatoire" dans le document graphique selon la légende.

### 2 - voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur de plateforme au moins égale à 10,0 m.

Voie de plus de 50 m et/ou parcelle de plus de 3 000 m<sup>2</sup> : la création de la voie peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

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

## **ARTICLE AUF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **0-Principe général** :



L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées**

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement collectif doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, conformément à l'article L1331-10 du code de la Santé Publique

#### **2.2 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 - Electricité - Téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, de gaz ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE AUF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

NÉANT

## **ARTICLE AUF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1 - Cas général :**

1.1 - Routes départementales: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 15 m de l'axe de la voie.

1.2 - Autres voies: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 10 m de l'axe de la voie.

## 2 Cas particuliers:

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- ✓ pour des motifs de sécurité,
- ✓ lorsque la topographie des lieux ne le permet pas

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

## **ARTICLE AUF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

## **ARTICLE AUF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 m. Exceptionnellement, cette distance pourra ne pas être réglementée dans le cas de contraintes techniques particulières

## **ARTICLE AUF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

## **ARTICLE AUF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 1 - Cas général :

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 10 mètres en tout point de l'égout du toit.. Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels tels que cheminées, antennes, réfrigérants...

### 2 - habitations autorisées :

La hauteur est limitée à 6,0 mètres en tout point de l'égout du toit.

### 3 - Remarque :

Les ouvrages d'intérêt collectif et les bâtiments publics ne sont pas assujettis à ces règles de hauteur.

## **ARTICLE AUF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère du site. Elles devront assurer le maintien d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs.

### 1 - Toitures :

Les matériaux utilisés pour réaliser les toitures sont laissés libres mais devront rester en cohérence avec l'image globale de la zone d'activités.

2 - Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

### 3 - clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans le cas où elles sont prévues, elles devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit .

Les massifs de maçonnerie des entrées (= module d'entrée) sur parcelles devront intégrer le support du logo de l'entreprise, le support de boîte aux lettres, l'intégration non visible des compteurs de réseaux d'alimentation et des locaux poubelles.

Le module d'entrée devra être en harmonie en hauteur, choix des matériaux, aspect et couleur, à la clôture choisie.

### 4 - Enseignes :

Ne sont autorisées que les enseignes, lumineuses ou non, propres aux activités exercées sur place, à raison d'une seule enseigne par entreprise. Cette enseigne, de dimensions réduites, ne devra pas dépasser du volume du bâtiment et respecter la législation et la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE AUF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article est applicable :

- à tout projet de construction, à l'exception des extension de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette et de la reconstruction de la surface de plancher hors œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation ;
- aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

▶ Habitations autorisées :

Il est exigé 1 place de stationnement par logement

▶ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. affectée à la vente de moins de 100 m<sup>2</sup>,
- par 10 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. affectée à la vente de plus de 100 m<sup>2</sup>,
- par 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. pour les bureaux,
- pour 10 places de restaurant
- par poste de travail pour les locaux artisanaux ou industriels

▶ modalités d'application :

- ✓ La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.
- ✓ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE AUF 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### 1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 130-1 et R 130-1 et suivants.

#### 2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

#### 3 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- A l'intérieur des lots, les espaces libres de toute construction doivent être conçus comme des aires vertes dont l'aspect doit concourir à la bonne image de la zone.
- Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts représentant 10% au moins de l'unité foncière.
- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.
- Les espaces bordant une voie publique ou privée, en zone d'habitat extérieure à la zone, doivent être plantés de doubles rangées d'arbres de haute tige disposées en rideau afin de masquer les installations, ou de haies.
- Les dépôts de matériels et matériaux liés à l'exploitation des entreprises doivent être masqués par des écrans de végétaux persistants ou marcescents.

### **ARTICLE AUF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles AUF 3 à AUF 13.

## **ZONE AUo**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AUo est une zone actuellement agricole que l'on envisage à terme d'urbaniser. 2 secteurs ont été définis : le secteur AUo, destiné à l'habitat et le secteur AULo correspondant au village de vacances implanté dans le site classé de la cascade de la Tonne.

La zone AUo n'est pas équipée et sa constructibilité est subordonnée à l'une au moins des conditions suivantes:

- réalisation des réseaux et des équipements,
- constructibilité différée afin de ne pas créer de déséquilibres entre le niveau des équipements publics et la nouvelle population correspondant à l'ouverture de la zone
- pour la zone AULo, une attention particulière devra être portée sur la défense incendie de la zone en raison de sa situation spécifique au sein d'un massif boisé

Son COS est nul, ce qui signifie que son ouverture à l'urbanisation nécessitera au préalable une modification du PLU.

Les zones AUo destinées à l'habitat ont fait l'objet de schémas d'organisation interne figurant en annexe au règlement (pièce 3.2 du PLU : orientations d'aménagement).

### **ARTICLE AUo 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes formes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles mentionnées dans l'article AUo2

### **ARTICLE AUo 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Tous secteurs :

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1) Les aménagements et agrandissements des constructions à usage d'activités existantes à condition que les constructions soient implantées à une distance du rebord du remblai qui ne soit pas inférieure à 1,5 fois la hauteur de ce remblai au droit du projet.

2) les constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

• secteur AU<sub>Lo</sub> :

- Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 11-3-2)
- L'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité de la zone (gardiennage), et qu'elles s'intègrent parfaitement dans le site environnant
- l'aménagement d'aires de jeux, de loisirs ou d'infrastructures touristiques liées aux constructions autorisées (y compris les annexes techniques tels que sanitaires, buvettes, etc.) à condition qu'ils s'intègrent parfaitement dans le site environnant
- les aires de stationnement, de jeux et de sports ouverts au public à condition qu'ils s'intègrent parfaitement dans le site environnant

### ARTICLE AU<sub>o</sub> 3 - ACCES ET VOIRIE

NÉANT

### ARTICLE AU<sub>o</sub> 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ secteur AU<sub>o</sub> :

**1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**2 - Assainissement :**

**2.1 - Eaux usées**

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de mettre en place un dispositif approprié conforme à la réglementation en vigueur.

### ARTICLE AU<sub>o</sub> 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

NÉANT

### **ARTICLE AUo 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 10 m de l'axe de la voie.

Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

### **ARTICLE AUo 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **ARTICLES AUo 8 à 12-**

NÉANT

### **ARTICLES AUo 13-**

Espaces boisés classés

SANS OBJET

### **ARTICLE AUo 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

► Le Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à ZÉRO à l'exception des occupations et utilisations du sol admises dans l'article AUo2, pour lesquelles il n'est pas fixé de COS



## **ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone A est la zone à vocation agricole de la commune de Palaminy. 3 secteurs ont été créés : le secteur Ab, qui correspond à des hameaux traditionnels implantés dans le terroir agricole sur les coteaux en rive droite de Garonne, ou des bâtiments traditionnels (pour l'essentiel d'anciens corps de ferme) présentant un certain intérêt patrimonial et architectural ; le secteur Ap correspondant aux pavillons récents disséminés dans le terroir agricole ; le secteur A correspondant au reste de la zone agricole.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits toutes constructions, installations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve, dans la zone de risque, du respect des prescriptions du PPRN ; sont notamment interdits :

- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux non liés à une activité existante
- Les activités industrielles et artisanales
- Les opérations groupées à usage d'habitation
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé
- La transformation des locaux existants en établissements industriels ou commerciaux
- les affouillements et exhaussements du sol
- Dans la zone inondable, repérée par une trame sur le plan de zonage :
  - Les constructions à usage d'habitation
  - la création de sous-sol
  - le stockage en quantités importantes de matières dangereuses ou de produits flottants sauf si le site de stockage est muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux
  - toutes autres occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article A2

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

◆ Rappel: Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 11-3-2) ; les sites archéologiques recensés au

PADD nécessiteront une consultation du service régional d'archéologie préalable aux autorisations d'occupation du sol

◆ Cas général : sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1) La construction des bâtiments à condition qu'ils soient à usage agricole (hangars...)
- 2) La construction de maison d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient implantées à proximité immédiate d'un centre d'exploitation en activité
- 3) l'extension des maisons d'habitation correspondant aux sièges d'exploitations agricoles en activité à condition que cette extension soit mesurée, au maximum de 20%, pour un SHON qui ne devra pas excéder 200 m<sup>2</sup> pour l'ensemble de la construction, extensions comprises, et à condition qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire
- 4) Les constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garage, piscines...) à condition que cet habitat corresponde à un siège d'exploitation agricole en activité, qu'elles soient implantées à proximité de la maison d'habitation et qu'elles n'excèdent pas, piscines exceptées, 30 m<sup>2</sup> par unité foncière
- 5) Les terrains de camping, caravaning à condition qu'il s'agisse de camping à la ferme, qu'il jouxte les constructions existantes et qu'il comprenne au plus 6 emplacements et 20 campeurs par exploitation
- 6) Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles ou aux constructions autorisées
- 7) Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

◆ dans le secteur Ab :

- Les changements d'affectation ou la transformation des bâtiments existants en maisons d'habitation ou en activités de loisirs ou de tourisme (chambre d'hôte, gîte rural ou d'étape, hôtellerie, restauration, centre équestre...) à condition qu'ils n'entraînent pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants
- La reconstruction partielle ou totale des bâtiments existants, même dégradés, ainsi que les constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garages, piscines...) et l'extension mesurée des bâtiments existants, à condition que les annexes à l'habitat n'excèdent pas, piscines exceptées, 30 m<sup>2</sup> par unité foncière, que l'extension n'excède pas 20% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU, et que soit la reconstruction, soit la construction, soit l'extension soit réalisée en tenant le plus grand compte de la qualité architecturale du bâti originel, et notamment en ce qui concerne les volumes, couleurs, matériaux, couvertures...
- les aires de stationnement, de jeux et de sports ouverts au public

◆ dans le secteur Ap :

- Les constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garages, piscines...) sous réserve qu'elles n'excèdent pas 50m<sup>2</sup> par unité foncière, qu'elles soient implantées à proximité de la maison d'habitation, et qu'elles s'intègrent parfaitement dans le site environnant
- Les changements de destination des constructions existantes limitées à 50m<sup>2</sup> SHON,
- L'extension ou la transformation des maisons d'habitation existantes à condition que cette extension soit mesurée, au maximum de 20% de la SHON initiale

◆ Zones inondables classées en risques forts d'inondation (zone rouge) au PPR repérées sur le document graphique selon la légende: sont autorisées :

- les travaux et aménagements destinés à réduire les risques
- les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de lignes et de câbles, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux et en avertisse le public par une signalisation efficace.
- les ouvrages destinés à assurer le franchissement des cours d'eau par les voies de communication. Ces ouvrages doivent permettre le transit des débits correspondant au moins à la plus grosse crue connue.
- les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole, **sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une habitation et que leur conception leur permette de supporter l'inondation sans dommage (matériaux adaptés, etc.)**
- la construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> de SHON, **sous réserve que ces abris ne fassent pas l'objet d'une habitation et que leur conception leur permette de supporter l'inondation sans dommage (matériaux adaptés, etc.)**
- **les** travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du PPR. Il s'agit notamment des aménagements internes, des traitements de façades, de la réfection des toitures sans changement de destination.
- **la** reconstruction ou la réparation d'un bâtiment sinistré, dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque qui a entraîné le classement en zone rouge et sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens.
- Les constructions ou les aménagements autorisés devront être conçus de manière à gêner le moins possible les écoulements sauf impossibilité justifiée liée à la structure foncière

◆ Zones inondables classées en risques faibles ou moyens d'inondation (zone bleue) au PPR repérées sur le document graphique selon la légende: sont autorisées :

- Les constructions nouvelles et les extensions limitées des constructions existantes sont sous réserve que :
  - Les surfaces habitables des constructions futures soient établies au-dessus de la cote de la crue de référence telle que définie par la carte annexée au présent règlement au droit du projet.
  - Les équipements fixes dont le fonctionnement est indispensable et qui sont sensibles à l'eau (chaufferies, machineries d'ascenseurs, tableaux électriques, pompes, etc.) soient installés au-dessus de la cote de la crue de référence telle que définie par la carte annexée au présent règlement au droit du projet.
  - Les extensions soient adaptées à la nature du phénomène et notamment par le choix des matériaux de construction et des matériaux d'isolation
  - Les constructions nouvelles et les extensions soient orientées de manière à gêner le moins possible les écoulements sauf impossibilité justifiée liée à la structure foncière.
- Les cuves, enterrées ou externes, seront ancrées solidement
- les constructions existantes sous réserve que :
  - Les ouvertures situées en dessous de la cote de la crue de référence au droit du bâtiment telle que définie par la carte annexée au présent règlement seront équipées de dispositifs de fermetures adaptés\*.
  - Les cuves, enterrées ou externes, seront ancrées solidement.
- ◆ en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux d'habitation autorisés dans l'article A2 doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU.

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

L'accès direct à la RD 10 est interdit.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées**

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de mettre en place un dispositif approprié conforme à la réglementation en vigueur.

Pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement autonome, une expertise hydro-géologique devra définir le dispositif d'assainissement autonome adapté à la parcelle. Pour les opérations concernant des immeubles autres que les maisons individuelles d'habitation, il sera nécessaire de réaliser une étude particulière pour la mise en place du dispositif d'assainissement conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

#### **2.2 - Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

L'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe existant ou projeté des voies et chemins ouverts à la circulation automobile.

Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée

### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée

### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à

- 6,50 mètres à l'égout du toit pour les maisons d'habitation autorisées en zones A et Ap,
- 9.0 mètres à l'égout du toit pour la zone Ab,
- 12 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments d'exploitation

Des dépassements de hauteur sont autorisés pour les éléments fonctionnels liés à l'activité agricole (silos...), pour les cheminées, les antennes, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif.

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

◆ Cas général :

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

◆ restauration et aménagement de bâtiments d'architecture traditionnelle (secteur Ab):

Toutes restaurations, rénovations ou modifications partielles devront, par le volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant. Les règles suivantes seront respectées :

✓ Couvertures : elles devront être réalisées en tuiles canal véritables ou à emboîtement présentant un aspect identique. La tuile romane est interdite. Les toitures existantes en tuile plate ou mécanique peuvent être conservées, si l'architecture le permet.

✓ Façades : les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays ou similaire (enduit tout prêt), en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée. Les baguettes d'angle sont interdites.

Les façades en briques foraines et galets de Garonne destinés à rester apparents seront nettoyées (le sablage est à proscrire) et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées (tout comme les galets si nécessaire) selon la technique et la coloration d'origine (mortier de chaux).

La modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

✓ Ouvertures : les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines des commerces. Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse ou en pierre de taille du pays, ou marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

◆ clôtures :

→ hors zone inondable : Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées

→ dans la zone inondable, les clôtures nouvelles seront constituées soit d'éléments rabattables en cas de crue, soit de 4 fils superposés au maximum, sur poteaux espacés d'au moins 4 mètres

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

### **ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 130-1 et R 130-1 et suivants.

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé



## **ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone N est la zone naturelle de la commune de Palaminy, à protéger, essentiellement en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement.

Six secteurs ont été distingués:

- ▶ le secteur N1b, correspondant au château de Palaminy et à son parc à la Française,
- ▶ le secteur Ne, zone naturelle correspondant aux périmètres de protection immédiat et rapproché des captages des sources de La Rampau et de Sainte-Barbe
- ▶ le secteur Ng, zone naturelle située dans le terroir agricole, et où sont autorisées les extractions de granulats
- ▶ le secteur Nl correspond à la zone verte à vocation sportive, touristique ou de loisirs de la commune ; le secteur Nl est découpé en 3 sous-secteurs :
  - le secteur Nl, correspondant au futur complexe sportif et de loisirs de la commune,
  - le secteur Nle, situé dans l'enveloppe du périmètre de protection du captage de la Rampau,
  - le secteur N1l, correspondant au camping situé en rive droite de Garonne
- ▶ le secteur Np, zone naturelle correspondant aux pavillons disséminés dans le milieu naturel
- ▶ le secteur N correspond au reste de la zone naturelle

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol non visées à l'article N2, et notamment :

- ◆ secteurs Ne, Nle :
  - Toute nouvelle construction à l'exception de celles autorisées dans l'article N2
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
  - Les dépôts de toute nature

- l'installation d'ouvrages de transport, de canalisation ou de stockage d'hydrocarbures liquide ou gazeux, de produits chimiques ou d'eaux usées
- le camping, y compris sauvage, le stationnement de caravanes ou de mobil homes
- ◆ secteurs Nl, N1l, N2l :
  - L'ouverture ou l'installation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
  - Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, de combustibles, solides ou liquides, ou de déchets, ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
  - Les bâtiments d'activités industrielles, artisanales, de bureaux
  - Les installations classées
  - Les bâtiments agricoles
  - Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées dans l'article N2
  - Les annexes aux caravanes : constructions en dur destinées à rester à demeure sur le site telles que terrasses, auvents...)
- ◆ secteurs N, Ng, Np :
  - Toute construction ou installation autre que celles autorisées dans l'article N2
- ◆ dans la zone inondable, repérée par une trame sur le plan de zonage, sont interdits :
  - l'implantation de toute forme de terrain de camping ou de caravaning
  - la création de sous-sol
  - le stockage en quantités importantes de matières dangereuses ou de produits flottants sauf si le site de stockage est muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux
  - toutes autres constructions, occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article N2

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1) Rappel: Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, occupations ou utilisations du sol sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 11-3-2) ; les sites archéologiques recensés au PADD nécessiteront une consultation du service régional d'archéologie préalable aux autorisations d'occupation du sol

2) Cas général : sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- ◆ dans tout secteur (hors zone inondable) :
  - les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à des réseaux d'infrastructure
- ◆ dans le secteur N1b :
  - Les changements d'affectation ou la transformation des bâtiments existants en maisons d'habitation ou en activités de loisirs ou de tourisme (chambre d'hôte, gîte rural ou d'étape, hôtellerie, restauration, centre équestre...) à condition qu'ils n'entraînent pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants
  - La reconstruction partielle ou totale des bâtiments existants, même dégradés, ainsi que les constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garages, piscines...) et l'extension mesurée des bâtiments existants, à condition que les annexes à l'habitat n'excèdent pas, piscines exceptées, 30 m<sup>2</sup> par unité foncière, que l'extension n'excède pas 20% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU, et que soit la reconstruction, soit la construction, soit l'extension soit réalisée en tenant le plus grand compte de la qualité architecturale du bâti originel, et notamment en ce qui concerne les volumes, couleurs, matériaux, couvertures...
  - les aires de stationnement, de jeux et de sports ouverts au public
  - le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).
  - sont également autorisés les changements d'affectation en centres de séminaires et activités assimilées
- ◆ dans le secteur Ne : Ne sont autorisées que l'aménagement et l'extension mesurée des locaux existants de l'aérodrome
- ◆ dans le secteur Ng : Ne sont autorisées que les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient strictement liés à l'extraction des granulats, ainsi que les installations (telles que les tapis de transport des granulats) nécessaires à l'activité d'extraction
- ◆ dans le secteur Nl :
  - Les constructions à usage de loisirs à condition qu'elles soient directement liées à la vocation définie de la zone (club house, vestiaires, installations sportives)
  - Les constructions à usage d'habitat à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité de la zone (gardiennage)
  - les aires de stationnement, de jeux et de sports ouverts au public

◆ dans le secteur Nle :

— Les constructions à usage de loisirs à condition qu'elles soient directement liées à la vocation définie de la zone (club house, vestiaires, installations sportives) et à condition qu'elles soient assainies par le réseau d'assainissement collectif

◆ dans le secteur N1l : sont autorisés sous réserve de respecter les règles induites par l'inondabilité du site :

- l'aménagement d'aires de jeux, de loisirs ou d'infrastructures touristiques (y compris les locaux indispensables tels que vestiaires, sanitaires, buvettes, etc.)
- la modification, l'extension ou le déplacement des sanitaires des terrains de campings ou de caravanage existants et régulièrement autorisés
- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du PPR
- les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de lignes et de câbles

◆ dans le secteur Np :

- Les constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garages, piscines...) sous réserve qu'elles n'excèdent pas 50m<sup>2</sup> par unité foncière, qu'elles soient implantées à proximité de la maison d'habitation, et qu'elles s'intègrent parfaitement dans le site environnant
- Les changements de destination des constructions existantes limitées à 50m<sup>2</sup> SHON,
- L'extension ou la transformation des maisons d'habitation existantes à condition que cette extension soit mesurée, au maximum de 20% de la SHON initiale

◆ Zones classées en risques d'inondation ou de mouvements de terrain au PPR repérées sur le document graphique selon la légende sont autorisées :

✓ Dans tout secteur :

- Les constructions ou les aménagements admis devront être conçus de manière à gêner le moins possible les écoulements sauf impossibilité justifiée liée à la structure foncière
- les travaux et aménagements destinés à réduire les risques
- les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de lignes et de câbles, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux et en avertisse le public par une signalisation efficace.
- les ouvrages destinés à assurer le franchissement des cours d'eau par les voies de communication. Ces ouvrages doivent permettre le transit des débits correspondant au moins à la plus grosse crue connue.

✓  dans le secteur N11 :

- l'aménagement d'aires de jeux, de loisirs ou d'infrastructures touristiques (y compris les locaux indispensables tels que vestiaires, sanitaires, buvettes, etc.) **sous réserve que ces aménagements présentent une vulnérabilité restreinte et ne comporte aucune construction faisant l'objet d'une habitation et que leur conception leur permette de supporter l'inondation sans dommage (matériaux adaptés, etc.)**
  - la modification, l'extension ou le déplacement des sanitaires des terrains de campings ou de caravanage existants et régulièrement autorisés **sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un accroissement de la capacité d'accueil et que leur réalisation réduise le risque (matériaux adaptés, orientation des bâtiments, etc.)**.
  - **les** travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du PPR. Il s'agit notamment des aménagements internes, des traitements de façades, de la réfection des toitures sans changement de destination.
  - **la** reconstruction ou la réparation d'un bâtiment sinistré, dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque qui a entraîné le classement en zone rouge et sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens.
- ◆ en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux d'habitation autorisés dans l'article N2 doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU.

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

L'accès direct à la RD 10 est interdit.

## 2 - voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ◆ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

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

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 2 - Assainissement :

#### 2.1 - Eaux usées

- secteur N1e : toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif
- autres secteurs :

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de mettre en place un dispositif approprié conforme à la réglementation en vigueur.

Pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement autonome, une expertise hydro-géologique devra définir le dispositif d'assainissement autonome adapté à la parcelle. Pour les opérations concernant des immeubles autres que les maisons individuelles d'habitation, il sera nécessaire de réaliser une étude particulière pour la mise en place du dispositif d'assainissement conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

#### 2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 3 - Electricité - Téléphone

- Secteur N1b : Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades,

obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

**4 - zone de risques de mouvements de terrains** issue du PPR, repérée sur le document graphique selon la légende : les eaux usées, pluviales et de drainage devront être évacuées par canalisation étanche vers un émissaire naturel ou collecteur existant capable de les recevoir. Le gestionnaire du réseau devra veiller à l'entretien et à la surveillance des ouvrages. Cette collecte ne devra pas induire de nouvelles contraintes (augmentation de l'érosion des exutoires naturels, saturation du réseau, inondation...). Le propriétaire devra veiller à l'entretien et à la surveillance régulière des ouvrages privés d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales, vidange d'ouvrages tels que bassins, piscines...). Les réseaux existants devront faire l'objet d'une surveillance visant à détecter tout indice de mouvement (fissures, tassements...)

#### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

L'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe existant ou projeté des voies et chemins ouverts à la circulation automobile.

Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### ◆ Cas général :

✓ La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 6,50 mètres à l'égout du toit, à l'exception des annexes à l'habitat ou aux locaux techniques, pour lesquels cette hauteur est limitée à 3,0 m.

✓ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics

◆ Secteurs N1, N1e : La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 5,50 mètres à l'égout du toit, à l'exception des annexes à l'habitat ou aux locaux techniques, pour lesquels cette hauteur est limitée à 3,0 m.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### ◆ Tout secteur :

Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées, à l'exception des clôtures des ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité spécifiques

### ◆ secteurs N1b, N1l :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme)

◆ restauration et aménagement de bâtiments du château de Palaminy et de ses annexes (secteur N1b) :

Les restaurations devront être réalisées à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas seront respectées les règles suivantes :



✓ Couvertures : elles devront être réalisées en tuiles canal exclusivement, à l'exception des toitures existantes en tuile plate ou mécanique, qui pourront être conservées si l'architecture le permet.

Les toitures seront débordantes en façade et sur l'arrière, les chevrons et les voliges seront apparents, sans planche de rive ni lambris.

La pente sera de 30 à 35cm par mètre. Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Les gouttières seront en zinc

✓ Façades : les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou broyée. Les baguettes d'angle sont interdites.

Les façades en briques foraines et galets de Garonne destinés à rester apparents seront nettoyés (le sablage est à proscrire) et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées (tout comme les galets si nécessaire) selon la technique et la coloration d'origine (mortier de chaux).

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les façades à colombages et pans de bois peuvent conserver apparents les bois s'ils présentent des traces de décor ancien peint ou sculpté, ou si les remplissages présentent un dessin particulier. Dans le cas contraire, ils seront enduits.

✓ Ouvertures : les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines des commerces. Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse ou en pierre de taille du pays, ou marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

Les volets, portes et menuiseries seront en bois et peints (lasure interdite). Les petits bois des fenêtres seront conservés. Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines des commerces.

Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde corps...).

Tous les ouvrages de zinguerie seront en zinc ou en cuivre. Le PVC est interdit.

◆ secteur N11 :

Toute construction nouvelle devra s'intégrer de façon optimale dans le site environnant

◆ secteurs N1, N1e :

Toute construction nouvelle devra s'intégrer de façon optimale dans le site environnant, et être compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone

◆ zone inondable :

Les clôtures devront être transparentes hydrauliquement

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

**ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 130-1 et R 130-1 et suivants.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé