CASTERA-LECTOUROIS

- PLAN LOCAL D'URBANISME -

4- REGLEMENT DU PLU

S.A.R.L. XMGE
51 rue Montablon - 32500 Fleurance
Tel : 05 62 06 22 31 - Fax : 05 62 06 27 06
E-mail : m.girardin@xmge.com

urbactis

casals

XMGE
GÉOMÈTRES EXPERTS
BUREAU D'ETUDE VRD

SOMMAIRE

REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME **page 3**
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES **page 4**

ARTICLE 1 -CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN PAGE 5
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS PAGE 5
ARTICLE 3 -DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES PAGE 5
ARTICLE 4 -LES RISQUES NATURELS
PAGE 7
ARTICLE 5 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES PAGE 7

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU PAGE 8

ZONE UA PAGE 9
ZONE UB PAGE 14
ZONE AU PAGE 20
ZONE 2AU PAGE 25
ZONE A PAGE 26
ZONE N PAGE 30

ANNEXES :

ANNEXE N°1 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME PAGE 35

ANNEXE N°2 : RAPPEL DE NOTIONS PREALABLES A UNE BONNE COMPREHENSION DES TERMES D'AMENAGEMENT UTILISES DANS LE REGLEMENT DU PLU PAGE 36

ANNEXE N°3 : TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS AYANT UN INTERET PATRIMONIAL ET A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7ème DU CODE DE L'URBANISME PAGE 37

REGLEMENT

DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE I

DISPOSITIONS

GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L 123-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

article 1 - champ d'application territorial du plan

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Castéra-Lectourois.

article 2 - portée respective du règlement et des autres réglementations relatives a l'occupation des sols

Les articles du code de l'urbanisme du Chapitre Ier du titre Ier du livre Ier de la partie réglementaire restent applicables sur le territoire communal, à l'exception des articles R 111.3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R 111.24-2 du Code de l'Urbanisme.
S'appliquent sans préjudice :

. **des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, visées aux articles L 126.1 du Code de l'Urbanisme,

. **des prescriptions liées aux autres législations**.

Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur, les divers règlements de sécurité, la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement….

Les règles spécifiques des lotissements approuvées depuis plus de 10 ans sont caduques sauf en ce qui concerne les lotissements dont les co-lotis ont demandé le maintien des règles. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un lotissement, dont les règles demeurent en vigueur, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

article 3 - division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs.

Les règles applicables aux différentes zones du PLU font l'objet du titre II du règlement.

- **Les zones urbaines** sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Les zones à urbaniser** sont dites **"zones AU"**, elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **Les zones agricoles** sont dites **"zones A"**, sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.

- **Les zones naturelles et forestières** sont dites **"zones N"**, sont classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- **Les espaces boisés classés** soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme

- **Les éléments paysagers** à préserver en l'état au titre de l'article L.123-1-7ème du code de l'urbanisme.

- **Le patrimoine bâti** à préserver en l'état au titre de l'article L.123-1-7ème du code de l'urbanisme.

- **Les cheminements** à préserver en l'état au titre de l'article L.123-1-6ème du code de l'urbanisme.

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.

Les zones faisant l'objet du présent règlement sont reportées au Document Graphique du PLU. Ce sont :

- **La zone Ua** est une zone urbaine équipée, avec des constructions, la plupart du temps, anciennes et implantées sur les limites séparatives des parcelles et à l'alignement des voies et emprises publiques. Il s'agit plus particulièrement du centre bourg ancien.

- **La zone Ub** est une zone urbaine équipée, correspondant à l'aire de développement du bourg mais aussi aux principaux hameaux, où le bâti moins dense que dans la zone Ua est généralement implanté en retrait des limites séparatives des parcelles, mais aussi des voies et emprises publiques. Elle comprend un secteur **Ubx**, destiné à l'accueil d'activités artisanales.

- **La zone AU** est une zone ouverte à l'urbanisation, dont l'aménagement et la construction peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations d'ensemble et en cohérence avec les orientations particulières d'aménagement préalablement définies, lorsqu'elles existent.

- **La zone 2AU** est une zone d'urbanisation fermée, réservée pour les besoins ultérieurs du développement. Son ouverture à l'urbanisation interviendra à la suite d'une modification du PLU.

- **La Zone A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.

- **La zone N** comprend les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. D'une manière générale, l'urbanisation nouvelle ne peut être admise, exceptée dans les secteurs ci-après et sous certaines conditions :

  -un **secteur Nca**, destiné à l'habitat de l'exploitant agricole, où seules quelques constructions pourront être admises, sous certaines conditions,

-un secteur **Nc**, où les extensions des constructions principales ainsi que les constructions secondaires sont autorisées, sous certaines conditions.

Cette zone comprend également un **secteur Ni**, soumis au risque d'inondation du Gers, dans lequel sont interdites les constructions et installations nouvelles et les extensions des constructions existantes.

article 4 - les risques naturels

La commune de Castéra-Lectourois est soumise au risque d'inondation. A défaut de PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondations), les espaces concernés font l'objet d'un indice « i ». Dans ces espaces, toute occupation des sols devra respecter la prise en compte des risques.

article 5 - vestiges archéologiques

Conformément aux dispositions du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.
Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens *(articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal)*, le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

Selon l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques »

TITRE II

DISPOSITIONS

APPLICABLES

AUX DIFFERENTES ZONES

DU PLU

ZONE Ua

ARTICLE Ua.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation.
- Les parcs photovoltaïques et les éoliennes

ARTICLE Ua.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux ne sont admis qu'à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces de vente comprises dans la zone.

Les établissements hôteliers, de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services sous réserve des conditions ci-après :

- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés, et sous réserve de ne pas excéder 500m²

ARTICLE Ua.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE Ua.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, relevant de la zone d'assainissement collectif, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées, issues d'activités économiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire et feront les démarches nécessaires d'autorisation.

3. Electricité :

L'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

ARTICLE Ua.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les dispositions ci après s'appliquent uniquement aux voies communales et chemins ruraux.

Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique :

- Si le projet de construction jouxte une construction existante qui est en retrait, la construction à édifier pourra alors s'aligner sur celle qui est en retrait,

Des dérogations pourront être admises dans les cas suivants :

- si les contraintes de la circulation l'exigent pour des problèmes de sécurité.
- pour les constructions secondaires, telles que les garages, annexes et piscines.
- pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, comme les transformateurs

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

Les constructions principales doivent s'implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas contraire, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres et un maximum de 10 mètres.

Toutes les constructions secondaires, telles que les garages, annexes et piscines doivent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 4 mètres.

Des dérogations pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, comme les transformateurs

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

Néant.

ARTICLE Ua.9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE Ua.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction nouvelle, reconstruction totale ou surélévation de construction existante ne devra :

-ni excéder la hauteur de l'immeuble voisin le plus haut
-ni être inférieure à la hauteur de l'immeuble voisin le plus bas

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements public, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc…).

ARTICLE Ua.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Façades et matériaux :

Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades (ton pierre), les volets (ton pastel), les toitures (vieille tuile canal), les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

-les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.
-l'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (comme le parpaing, la brique creuse, le béton cellulaire…)

2 – Toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, …

Les toitures seront en tuiles vieillies canal ou romane, sauf pour les transformateurs et les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires.
Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

3 - Clôtures :

Elles seront constituées :

-soit de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 0,50m sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes.

-soit de murs pleins en pierre, dans la mesure où ces murs s'intègrent dans leur environnement urbain immédiat.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres (y compris après d'éventuels rehaussements).

ARTICLE Ua.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE Ua.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existant devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

ARTICLE Ua.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONE Ub

ARTICLE Ub.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,

- Les constructions à usage agricole,

- Excepté dans le secteur Ubx, les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de produits chimiques, phytosanitaires, installations classées et les déchets

- Les terrains de camping et de caravaning,

- Le stationnement permanent des mobil-homes

- Les ouvertures de carrières et leur exploitation.

- Excepté dans le secteur Ubx, les activités ou bâtiments de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services de plus de 80 m2 de SHON.

- Dans le secteur Ubx, toutes les occupations et utilisations du sol autres que les activités artisanales, le logement des personnes y travaillant, ainsi que les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol nécessaires aux activités artisanales.

- Les parcs photovoltaïques et les éoliennes

- Les serres d'une hauteur supérieure à 1.8 mètres

ARTICLE Ub.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux ne sont admis qu'à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces de vente comprises dans la zone.

Les établissements hôteliers, de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services sous réserve des conditions ci-après :

- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés et sous réserve de ne pas excéder 500m² .

ARTICLE Ub.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La déclivité des voies nouvelles ne doit pas excéder 10%.
Les voies se terminant en impasse ne doivent pas excéder 100m. Elles doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ub.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, relevant de la zone d'assainissement collectif, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.
A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.
L'évacuation des eaux usées, issues d'activités économiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les

dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire et feront les démarches nécessaires d'autorisation.

3. Electricité :

L'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

ARTICLE Ub.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les dispositions ci après s'appliquent uniquement aux voies communales et chemins ruraux.

Les constructions principales doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique.

Des dérogations pourront être admises dans les cas suivants :

- pour tenir compte du caractère particulier des propriétés (parcelles boisées notamment),
- si les contraintes de la circulation l'exigent.
- pour les constructions secondaires, telles que les garages, annexes et piscines.
- Pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, comme les transformateurs

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

Les constructions principales peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 4 mètres et un maximum de 10 mètres.

Toutes les constructions secondaires, telles que les garages, annexes et piscines peuvent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 4 mètres.

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

La distance entre deux constructions implantée sur une même unité foncière est fixée à un maximum de 30 mètres et à un minimum de 4 mètres.

Des dérogations pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, comme les transformateurs

ARTICLE Ub.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière dans la dite zone Ub ou 65% dans le cas de construction comportant des locaux à usage commercial ou artisanal.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions publiques

ARTICLE Ub.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5 mètres à partir du terrain naturel, avant terrassement, au faîtage.

Cette hauteur est fixée à 7 mètres pour les tours, les pigeonniers et les constructions à usage artisanal.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements public, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc…).

ARTICLE Ub.11 - ASPECT EXTERIEUR mêmes contraintes que dans Ua

1 - Façades et matériaux :

Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades (ton pierre), les volets (ton pastel), les toitures (vieille tuile canal), les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

-les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.
-l'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (comme le parpaing, la brique creuse, le béton cellulaire…)

Les constructions en ossature bois sont autorisées sous réserve que les éléments en bois soient revêtus d'un enduit en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Dans les espaces bâtis et éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial et délimités sur le document graphique de zonage, au titre des dispositions de l'article L.123-1-7ème du code de l'urbanisme, les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique et d'aspect des ensembles bâtis, des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures…
La conservation du caractère initial de ces éléments bâtis devra s'appuyer sur les spécificités mentionnées dans la fiche descriptive portée dans l'annexe n°3 du présent règlement.

2 – Toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, …

Les toitures seront en tuiles vieillies canal ou romane, sauf pour les transformateurs et pour les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

3 - Clôtures :

Elles seront constituées :

-soit de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 0,50m sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes.

-soit de murs pleins en pierre, dans la mesure où ces murs s'intègrent dans leur environnement urbain immédiat.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres (y compris après d'éventuels rehaussements).

4 – divers :

Les exhaussements et affouillements autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

ARTICLE Ub.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE Ub.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existant devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Un espace vert planté est imposé sur un minimum de 50% de l'unité foncière, ce pourcentage est ramené à 40%, lorsque l'unité foncière est supérieure à 3000 m2 et à usage principal d'habitat ou d'équipement public, les dispositions précitées ne s'appliquent pas dans le secteur Ubx.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins, pour 4 places de stationnement. Les clôtures devront être conçues de façon à atténuer l'impact visuel des aires de stationnement.

ARTICLE Ub.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONE AU

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel

- Les constructions à usage agricole

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de produits chimiques, phytosanitaires, installations classées et de déchets

- Les terrains de camping et de caravaning,

- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes

- Les ouvertures de carrières et leur exploitation.

- Les parcs photovoltaïques et les éoliennes

- Les serres d'une hauteur supérieure à 1.8 mètres

ARTICLE AU.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol à la double condition :
- d'être en cohérence avec les orientations particulières d'aménagement lorsqu'elles existent.
- Que tous les réseaux nécessaires au bon fonctionnement de la zone soient réalisés.

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces de vente comprises dans la zone.

Les établissements hôteliers, de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services sous réserve des conditions ci-après :

- Que leur implantation et leur fonctionnement ne présente pas de risques de sécurité ni de nuisances pour voisinage,
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés sous réserve de ne pas excéder 500m².

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Les projets doivent être compatibles avec les principes contenus dans les orientations d'aménagement.

1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse ne doivent pas excéder 100m et doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.
A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.
L'évacuation des eaux usées, issues d'activités économiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il

sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire et feront les démarches nécessaires d'autorisation.

3. Electricité :

L'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

ARTICLE AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les dispositions ci après s'appliquent uniquement aux voies communales et chemins ruraux.

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique.

Des conditions différentes peuvent être fixées dans le cas d'opération d'ensemble sur un terrain de plus de 5000 m2 prévoyant des dispositions particulières d'alignement ou de "plan de masse" d'ensemble.

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

Les constructions doivent s'implanter à un minimum de 15 mètres des limites séparatives.

Des conditions différentes peuvent être fixées dans le cas d'opérations de plus de 5000 m2 prévoyant des possibilités de mitoyenneté.

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

La distance entre deux constructions implantée sur une même unité foncière est fixée à un maximum de 30 mètres et à un minimum de 4 mètres.

Des dérogations pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, comme les transformateurs

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie de la parcelle ou 40% de l'unité foncière pour les constructions collectives, ou encore 65% dans le cas de construction comportant des locaux à usage commercial ou artisanal.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions publiques

ARTICLE AU.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5 mètres à partir du terrain naturel, avant terrassement, au faîtage.

Cette hauteur est fixée à 7 mètres pour les tours, les pigeonniers et les constructions à usage artisanal.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements public, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc…).

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Façades et matériaux :

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte de l'unité urbaine des rues, façades et architectures qui caractérisent le cadre d'insertion des projets de construction sans exclure que cette intégration soit recherchée au travers de moyens techniques et matériaux de l'architecture contemporaine.

Les constructions présenteront une simplicité de volume, des proportions harmonieuses pour toutes les façades. La teinte des enduits de façade devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Le bâtiment principal et les annexes seront conçus de manière à présenter une unité architecturale à l'intérieur de chaque unité foncière
L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaing, briques creuses, béton cellulaire…).
Les constructions en ossature bois sont autorisées sous réserve que les éléments en bois soient revêtus d'un enduit en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Dans les espaces bâtis et éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial et délimités sur le document graphique de zonage, au titre des dispositions de l'article L.123-1-7ème du code de l'urbanisme, les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique et d'aspect des ensembles bâtis, des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures…

2 – Toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, …

Les toitures seront en tuiles vieillies canal ou romane, sauf pour les transformateurs et pour les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

3 - Clôtures :

Elles seront constituées :

-soit de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 0,50m sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes.

-soit de murs pleins en pierre, dans la mesure où ces murs s'intègrent dans leur environnement urbain immédiat.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres (y compris après d'éventuels rehaussements).

4 – divers :

Les exhaussements et affouillements autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existant devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins, pour 4 places de stationnement. Les clôtures devront être conçues de façon à atténuer l'impact visuel des aires de stationnement.

Les espaces publics des opérations d'ensemble seront accompagnés de plantations et / ou espaces verts entrant dans une composition d'ensemble.

ARTICLE AU.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONE 2AU

ARTICLE 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les nouvelles occupations et utilisations du sol.

ARTICLE 2AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE 2AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, sont interdites.

- Les dépôts de véhicules.

- Les parcs photovoltaïques et les éoliennes

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés et sous réserve de ne pas excéder 500m².

- La construction des bâtiments d'habitation des exploitants, lorsqu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole

- Les équipements collectifs et d'intérêt général liés aux infrastructures, aux réseaux divers et équipements publics.

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement si il existe.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire et feront les démarches nécessaires d'autorisation.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les constructions doivent être édifiées au minimum :

- à 10 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer
- à 20 mètres de l'axe des routes départementales

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 4 mètres.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées à plus de 200m des zones urbaines ou à urbaniser.

Dans tous les cas, les constructions sauf les installations de pompages, devront être implantées à plus de 4 mètres de la bordure des ruisseaux

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

Néant.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder *5* mètres mesurés du sol naturel au faîtage, pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur maximum est portée à 12 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

La hauteur maximale est ramenée à 4 mètres pour les serres et châssis.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Intégration

Les constructions présenteront une simplicité de volume, des proportions harmonieuses pour toutes les façades. La teinte des enduits de façade devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Le bâtiment principal et les annexes seront conçus de manière à présenter une unité architecturale à l'intérieur de chaque unité foncière.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaing, briques creuses, béton cellulaire…).
Les constructions en ossature bois sont autorisées sous réserve que les éléments en bois soient revêtus d'un enduit en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Pour les bâtiments d'activités agricoles, sont préférés les bardages de teinte mate ou la construction traditionnelle avec enduit pierre apparente, à l'exclusion de matériaux tels que parpaings, briques, isolations laissées sans enduit ou parement.

Dans tous les cas, les bâtiments à usage agricole ne pourront être admis que sous réserve d'une recherche particulière d'intégration :

- de la construction elle-même, en particulier par le choix de matériaux et de teintes assurant la plus grande discrétion possible du bâtiment dans le paysage.
- de la localisation de la construction en vue de limiter le plus possible son impact dans le paysage

2 – Toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, …

Les toitures seront en tuiles vieillies canal ou romane, sauf pour les transformateurs et pour les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires. A défaut d'une toiture en tuile, la toiture des bâtiments techniques devra être en éverite flammée, ou dans un matériau présentant le même aspect.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

3 - Clôtures :

Elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 0,50m sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes justifiant des dispositions différentes.
La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres (y compris après d'éventuels rehaussements).

4 – divers :

Les exhaussements et affouillements autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il pourra être imposé un traitement des espaces immédiats des constructions par une végétation arbustive et des plantations afin d'en atténuer la perception de la volumétrie générale.

Les espaces boisés classés délimités sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Ainsi, chaque coupe ou abattage d'arbre devra faire l'objet d'une déclaration préalable. Par ailleurs, le dessouchement de ces espaces boisés est interdit.

Les espaces boisés et alignements d'arbre, qui présentent un intérêt patrimonial et/ou paysager, sont délimités sur le document graphique et sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-7ème du code de l'urbanisme. Ainsi, chaque coupe ou abattage d'arbre devra faire l'objet d'une déclaration préalable

ARTICLE A.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONE N

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées en N.2 et notamment :

- Les constructions nouvelles d'habitat permanent, excepté dans le secteur NCa
- les garages, les annexes, les piscines, les gîtes, les aires de camping et de caravaning, excepté dans les secteurs Nc et Nca.
- Les habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage d'activités industrielles.
- Les constructions à usage agricole, excepté dans le secteur NCa.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets
- Les dépôts de véhicules
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes,
- Les parcs d'attractions.
- Toutes les constructions et installations nouvelles et les extensions des constructions existantes dans le secteur Ni
- Les parcs photovoltaïques et les éoliennes
- Les extensions des constructions existantes, exceptés dans les secteurs Nc et Nca.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés et sous réserve de ne pas excéder 500m².
- Les serres sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 4m de hauteur.
- Les bâtiments à usage agricoles, forestières, ou d'entretien de l'état naturel de la zone, bâtiments annexes de faible dimension dont la présence dans le site est justifiée par les dispositions mises en œuvre pour en assurer la protection ou l'entretien.
- La restauration, le changement de destination en préservant l'aspect extérieur pour toutes les constructions.
- Dans les secteurs NC et Nca, l'extension modérée des constructions existantes dans la limite d'une quantité maximale de SHON de 350m².

- Les équipements collectifs et d'intérêt général liés aux infrastructures, aux réseaux divers et équipements publics.

- Les aménagements légers nécessaires à l'accueil du public en vue de la découverte du milieu naturel et de son exploitation.

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction, extension ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement si il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics réalisés pour s'y substituer. Ce dispositif sera confirme à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement communal si il existe.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire et feront les démarches nécessaires d'autorisation.

3. Electricité :

L'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être édifiées au minimum :

- à 10 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer et au-delà de la marge de recul portée sur le document graphique
- à 20 mètres de l'axe des routes départementales et au-delà de la marge de recul portée sur le document graphique

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou d'adjonction d'une construction secondaire, la construction à édifier devra s'implanter en contiguïté et à l'alignement de la façade existante.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 4 mètres

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées à plus de 4mètres des ruisseaux

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

Dans les secteurs Nc et Nca, la distance maximale entre deux constructions implantées sur une même unité foncière est fixée à 20mètres, la distance minimale est fixée à 4 mètres.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nca, l'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 25% de l'unité foncière dans le dit secteur.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Tout étage supplémentaire sur une construction existante ne devra pas remettre en cause le caractère naturel prédominant de la zone, il devra être accompagné d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact sur la qualité des sites environnants.
Dans les secteurs Nc et Nca, la hauteur maximale des constructions, du terrain naturel au faîtage du toit, ne devra en aucun cas excéder 5m pour les constructions à usage d'habitation individuelle et 12m pour tous les autres bâtiments.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Intégration :

Dans les espaces bâtis présentant un intérêt patrimonial et délimités sur le document graphique de zonage, au titre des dispositions de l'article L.123-1-7ème du code de l'urbanisme, les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique et d'aspect des ensembles bâtis, des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures…
La conservation du caractère initial de ces éléments bâtis devra s'appuyer sur les spécificités mentionnées dans la fiche descriptive portée dans l'annexe n°3 du présent règlement.

Les constructions présenteront une simplicité de volume, des proportions harmonieuses pour toutes les façades. La teinte des enduits de façade devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Le bâtiment principal et les annexes seront conçus de manière à présenter une unité architecturale à l'intérieur de chaque unité foncière
L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaing, briques creuses, béton cellulaire…)

Les constructions nouvelles et les extensions ne pourront être admises que sous réserve d'une recherche particulière d'intégration :

- de la construction elle-même, en particulier par le choix de matériaux et de teintes assurant la plus grande discrétion possible du bâtiment dans le paysage.
- de la localisation de la construction en vue de limiter le plus possible son impact dans le paysage
-

2 – Toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, …

Les toitures seront en tuiles vieillies canal ou romane, sauf pour les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

3 - Clôtures :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.
Elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 0,50m sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes justifiant des dispositions différentes.
La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres (y compris après d'éventuels rehaussements).

4 – divers :

Les exhaussements et affouillements autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement des espaces immédiats des constructions par une végétation arbustive et des plantations devra en atténuer la perception de la volumétrie générale.

ARTICLE N.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ANNEXE N°1
Extraits du Code de l'Urbanisme

Sous-section 1

Localisation et desserte des constructions,

aménagements, installations et travaux

« Art. *R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

« Art. *R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

« Art. *R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Sous-section 3

Aspect des constructions

« Art. *R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

ANNEXE N°2
NOTIONS GENERALES RELATIVES AU DROIT DES SOLS

Rappel de notions préalables à une bonne compréhension des termes d'aménagement utilisés dans le règlement du PLU

1. Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions, (habitations, équipements publics, locaux d'activité, locaux commerciaux, entrepôts, locaux annexes...)
- les lotissements et groupes d'habitations, les lotissements industriels, artisanaux ou commerciaux,
- les constructions nécessaires au fonctionnement technique des réseaux (transformateurs, stations de relevage…),
- les installations et travaux divers (aire de jeux et de sports, aire de stationnement dépôts et stockages divers en plein air, les remodelages de terrain avec affouillements ou exhaussements des sols…),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les espaces aménagés de sports et de loisirs, golf
- le terrain de camping et de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les coupes et abattages d'arbres, les plantations.
- les clôtures,
- les démolitions de constructions.
- Les éoliennes
- Les parcs photovoltaïques

2. Le terrain - l'îlot de propriété ou unité foncière

Il faut entendre par îlot de propriété ou unité foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les îlots de propriété concernés.

3. Les habitations

Les habitations sont dites individuelles ou collectives.

Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un logement.

L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus d'un logement.

Une extension est une construction additive à un bâtiment existant.

4. Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle.

5. Equipements

Il est convenu d'appeler :

- **extension :** la construction d'un nouveau réseau (électricité, eau, assainissement, téléphone),
- **renforcement :** une modification de la section et des supports d'une ligne électrique ou l'augmentation de diamètre d'une conduite souterraine.
- **branchement :** En terme de réseau d'eau et d'assainissement le raccord du bâtiment créé à ces réseaux situés au droit de la parcelle à desservir.

6. Les limites de propriétés

a) alignement :

L'alignement est la limite qui sépare la propriété privée du domaine public ou à la limite qui s'y substitue (Emplacement réservé ou marge de recul). Elle est normalement précisée par le "plan d'alignement" lorsqu'il existe.

b) limites séparatives :

Les limites séparatives sont toutes les autres limites de l'unité foncière, qu'elles jouxtent en un point ou non un alignement.

8. Hauteur d'une construction

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel, avant travaux (exécution de fouilles et remblais) jusqu'au faîtage, ouvrages techniques et cheminées exclus.

9. La surface hors œuvre

Surface Hors Œuvre Brute : SHOB (article R 112-2 al. 1er du Code de l'Urbanisme)
La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, y compris l'épaisseur des murs et des cloisons.
Surface Hors Œuvre Nette : SHON (article R 112-2 al. 2 à 8 du Code de l'Urbanisme)
La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
d). Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation (D no 2000-1272, 26 déc. 2000, art. 1er) ;
e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors œuvres affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus. (D. no 88-1151, 26 déc. 1988) ;
Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée. (D. no 87-1016, 14 déc. 1987).

ANNEXE N°3 : TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS AYANT UN INTERET PATRIMONIAL ET A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7ème DU CODE DE L'URBANISME

Construction isolée à préserver au titre de l'article L123.1.7eme

Situation sur la commune



Référence carte de zonage :

1

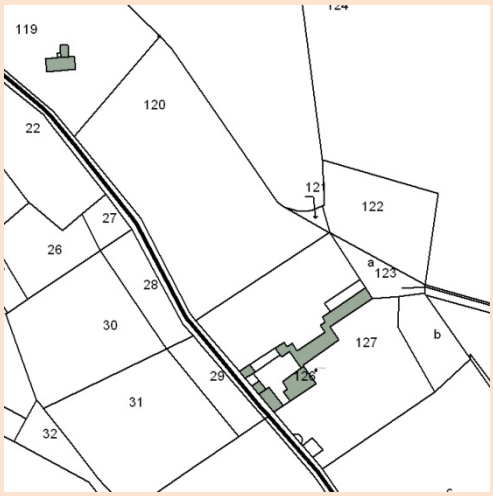
Type d'élément :

Demeure XVIII° s. sur le point de vue culminant majeur, parc, mur d'enceinte du parc, quatre portails coiffés de boules.

Lieu-dit :
Château Perès

Cadastre :
N° feuille(s) cadastrale(s), n° parcelle(s)
AV : 120, 123, 126, 127

Extrait du plan cadastral



Descriptif (historique, anecdotes, façades, toitures, remarques…):
Un volume principal parallélépipédique flanqué de deux tours. Communs et granges de part et d'autre. Le plan masse de l'ensemble est très compact. Le parc est très présent dans le paysage, il forme un écrin de première qualité à l'ensemble architectural décrit.

Prescriptions :
Les surfaces bâties existantes sont suffisantes et ne nécessitent donc pas d'extensions. Ces dernières sont donc à proscrire dans tout projet de réhabilitation ou d'aménagement de la propriété. De même tout bâtiment est à proscrire aux abords de l'assiette foncière mentionnée.



Construction isolée à préserver au titre de l'article L123.1.7eme

Situation sur la commune



Référence carte de zonage :

2

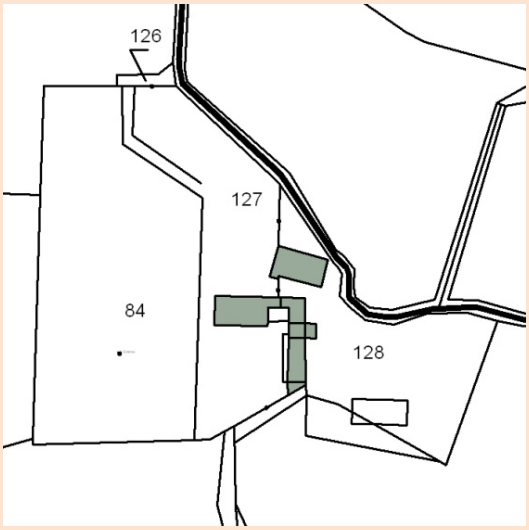
Type d'élément :

Ensemble comprenant une demeure XIX° s. et des communs / ferme. Le tout, situé sur un point de vue majeur et inclus dans un parc présentant quelques arbres majeurs.

Lieu-dit :
Sarrau

Cadastre :
N° feuille(s) cadastrale(s), n° parcelle(s)
AR : 84, 127, 128

Extrait du plan cadastral



Descriptif (historique, anecdotes, façades, toitures, remarques…):
La demeure est composée d'un volume parallélépipédique sans aucune fioriture. A l'est s'organisent les communs / ferme composés de volumes contigus simples et marqués au sud de deux tours élancées. Cet ensemble architectural est perceptible à plusieurs kilomètres à la ronde (environ 10 km au nord) tout comme trois pins parasols exceptionnels. Depuis le nord, l'ouest et le sud, le site de Sarrau apparaît dans le paysage comme un point focal, un repère.

Prescriptions :
Les surfaces bâties existantes sont suffisantes et ne nécessitent donc pas d'extensions. Ces dernières sont donc à proscrire dans tout projet de réhabilitation ou d'aménagement de la propriété. De même tout bâtiment est à proscrire aux abords de l'assiette foncière mentionnée.



Construction isolée à préserver au titre de l'article L123.1.7eme

Situation sur la commune



Référence carte de zonage :

3

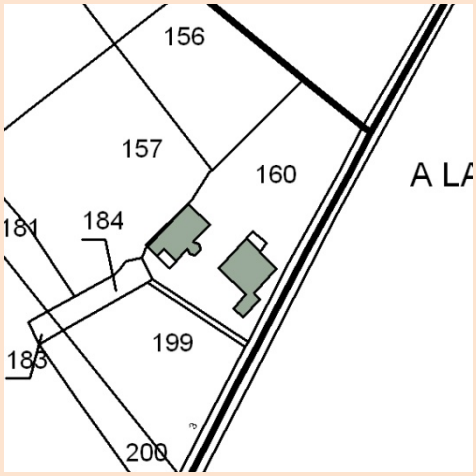
Type d'élément :

Salle gasconne flanquée d'une tour ronde et annexe

Lieu-dit :
Lassalle

Cadastre :
N° feuille(s) cadastrale(s), n° parcelle(s)
AT : 160

Extrait du plan cadastral



Descriptif (historique, anecdotes, façades, toitures, remarques…):
Cette salle gasconne remaniée et flanquée d'une tour ronde est accompagnée d'une grange de très belle facture. L'appareillage de la salle semble caractéristique du XIII° s.

Prescriptions :
L'équilibre architectural de l'ensemble ne peut supporter d'ajout. L'architecture elle-même ne pourra être remaniée quant à ses volumes, ses toitures et ses ouvertures.



Construction isolée à préserver au titre de l'article L123.1.7eme

Situation sur la commune



Référence carte de zonage :

4

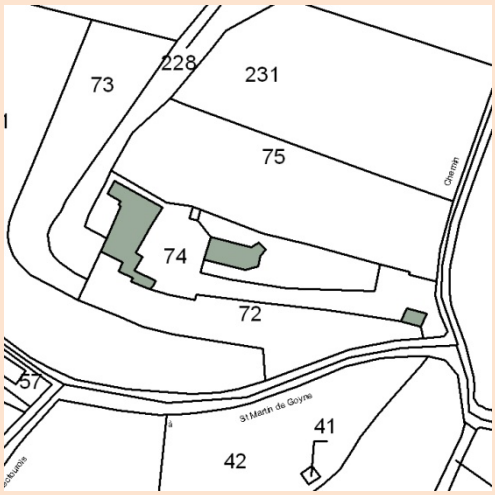
Type d'élément :

Eglise / chapelle post XIII° s.

Lieu-dit :
A Castex

Cadastre :
N° feuille(s) cadastrale(s), n° parcelle(s)
AT : 75, 74, 72

Extrait du plan cadastral



Descriptif (historique, anecdotes, façades, toitures, remarques…):
Chapelle à clocher-mur disparu et à double accès latéral. Le bâtiment est flanqué d'une petite sacristie et est constitué de nombreux détails architecturaux tels que : gargouilles sculptées, porches, ouvertures en arcs brisés. L'ensemble est en état et constitue le témoignage de la communauté paroissiale du hameau de Castex.

Prescriptions :
Ensemble ne supportant aucune modification de façade (ouvertures) et de toiture.



Construction isolée à préserver au titre de l'article L123.1.7eme

Situation sur la commune



Référence carte de zonage :

5

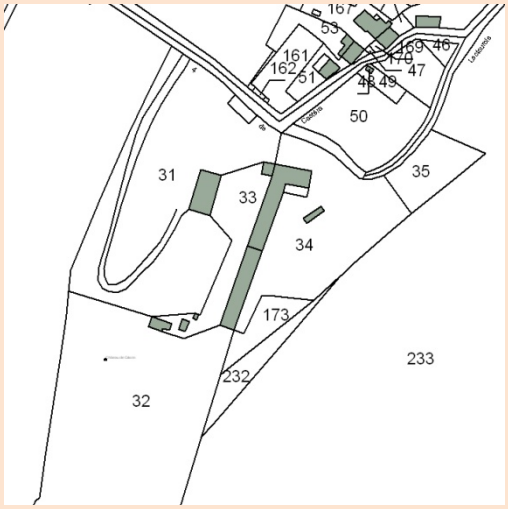
Type d'élément :

Demeure XIX° s. type « manoir », communs, tour / pigeonnier et parc.

Lieu-dit :
Grison

Cadastre :
N° feuille(s) cadastrale(s), n° parcelle(s)
AT : 31, 33, 34, 173, 232, 32

Extrait du plan cadastral



Descriptif (historique, anecdotes, façades, toitures, remarques…):
La demeure, à plan rectangulaire simple et toiture d'ardoise est typique du style XIX° s. « importé ». Le parc, marqué par la présence de nombreux résineux, est également typique des XIX-XX° s. Les communs, antérieurs, se composent d'un important volume très allongé flanqué à son extrémité nord d'une tour / pigeonnier.

Prescriptions :
L'ensemble demeure – communs – parc forme un site original, atypique. Les extensions n'y sont pas justifiées au regard des surfaces disponibles. Le parc est à préserver comme un témoin des parcs XIX-XX° s.









Construction isolée à préserver au titre de l'article L123.1.7eme

Situation sur la commune



Référence carte de zonage :

6

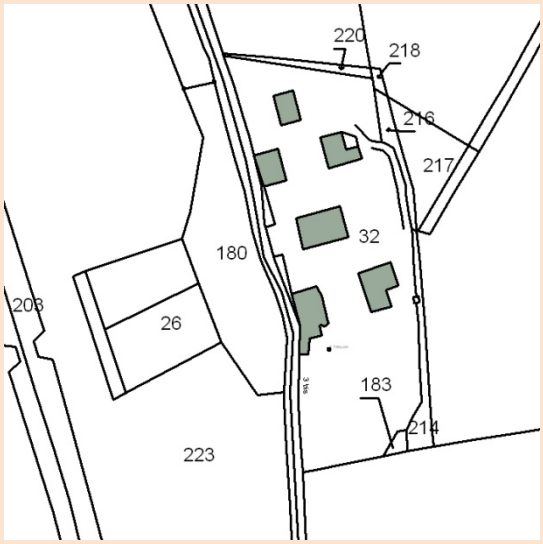
Type d'élément :

Très important ensemble architectural composé d'une maison de maître, d'un bâtiment vignoble / céréale reconverti en maison de gardien, d'un ensemble commun / étable / four / pigeonnier et habitation, d'une orangerie et d'une grange. L'ensemble dans un parc incluant divers éléments d'architecture : réserve à eau, fontaines, soutènements, bassin, portails.

Lieu-dit :
Talayzac

Cadastre :
N° feuille(s) cadastrale(s), n° parcelle(s)
AN : 26, 180, 220, 218, 216, 214, 183, 32

Extrait du plan cadastral



Descriptif (historique, anecdotes, façades, toitures, remarques…):
L'ensemble architectural et paysager (parc présentant un certain nombre de beaux arbres, notamment des cèdres et des chênes) offre une composition de détails architecturaux (balustres de terre cuite, orangerie classique à toiture d'ardoise, ensemble commun / étable / four / pigeonnier / habitation, …) et une vision depuis la voie communale traversant les lieux, tant « locale », traditionnelle, qu'atypique.

Prescriptions :
Ensemble ne permettant pas d'extensions qui pourraient porter atteinte à la cohérence architecturale et paysagère du site. Ce site est particulièrement sensible puisqu'une voie communale le traverse. La covisibilité avec l'église classée est directe.



Construction isolée à préserver au titre de l'article L123.1.7eme

Situation sur la commune



Référence carte de zonage :

7

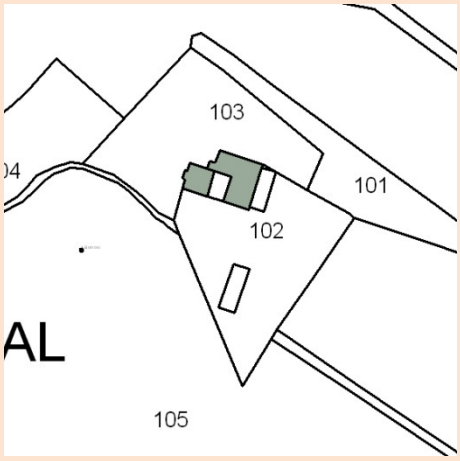
Type d'élément :

Salle gasconne

Lieu-dit :
Brimont

Cadastre :
N° feuille(s) cadastrale(s), n° parcelle(s)
AL : 102, 103

Extrait du plan cadastral



Descriptif (historique, anecdotes, façades, toitures, remarques…):
Un bâtiment monolithique typique de la salle gasconne, flanqué d'un bâtiment agricole de facture rustique mais présentant pour certaines parties des caractéristiques d'appareillage similaires à la salle. L'ensemble est sur un point culminant très en vue et en covisibilité directe avec l'église classée.

Prescriptions :
Ensemble important permettant des réhabilitations sans ajout d'extensions. Préservation des seules ouvertures existantes (ouvertes ou murées) sur la salle.



Construction isolée à préserver au titre de l'article L123.1.7eme

Situation sur la commune



Référence carte de zonage :

8

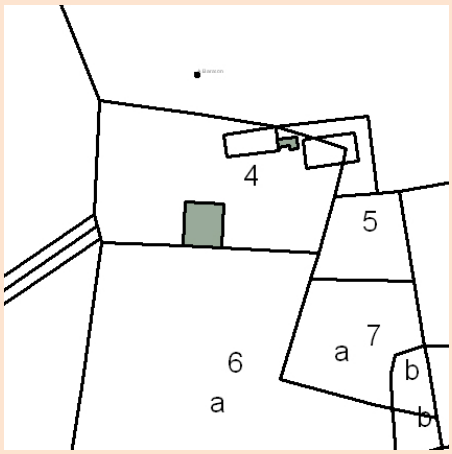
Type d'élément :

Salle gasconne

Lieu-dit :
Baraton

Cadastre :
N° feuille(s) cadastrale(s), n° parcelle(s)
AO : 4

Extrait du plan cadastral



Descriptif (historique, anecdotes, façades, toitures, remarques…):
Un bâtiment monolithique isolé présentant une volumétrie simple, type « salle gasconne ». Fenêtres à meneaux. Architecture très visible et en covisibilité directe avec l'église classée.

Prescriptions :
Préservation des seules ouvertures existantes (ouvertes ou murées). Patrimoine peu entretenu, rustique, nécessitant les conseils du CAUE pour tout projet de réhabilitation.



Construction isolée à préserver au titre de l'article L123.1.7eme

Situation sur la commune



Référence carte de zonage :

9

Type d'élément :

Très important ensemble architectural composé d'une maison d'habitation à plan rectangulaire monolithique, d'un commun très important transformé en habitation, d'un autre commun quasi attenant se terminant en une tour pigeonnier d'une tour pigeonnier indépendante, d'un commun indépendant et d'un jardin potager clos de murs bahut et marqué d'un bâti à toiture 4 pentes.

Lieu-dit :
La Hillère

Cadastre :
N° feuille(s) cadastrale(s), n° parcelle(s)
AO : 4, 5, 31

Extrait du plan cadastral



Descriptif (historique, anecdotes, façades, toitures, remarques…):
L'ensemble assez présent dans le paysage proche offre une très importante cohérence qui est représentative des ensembles agricoles locaux anciens ponctuant le territoire. Covisibilité directe avec l'église classée.

Prescriptions :
Les surfaces bâties existantes sont suffisantes et ne nécessitent donc pas d'extensions. Ces dernières sont donc à proscrire dans tout projet de réhabilitation ou d'aménagement de la propriété. De même tout bâtiment est à proscrire aux abords de l'assiette foncière mentionnée.



Construction isolée à préserver au titre de l'article L123.1.7eme

Situation sur la commune



Référence carte de zonage :

10

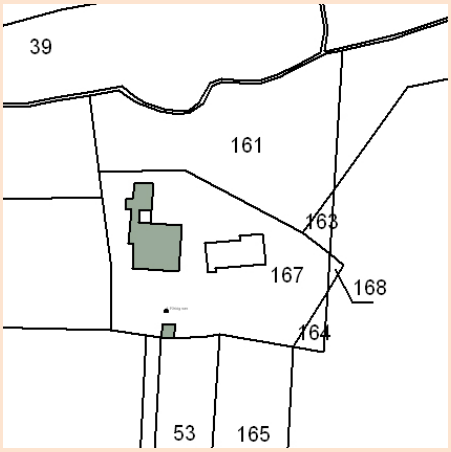
Type d'élément :

Ensemble architectural composé d'une maison d'habitation à plan rectangulaire monolithique, d'un ensemble attenant comprenant une tour pigeonnier et un commun, d'une deuxième tour pigeonnier et d'un commun indépendants.

Lieu-dit :
Rebignan

Cadastre :
N° feuille(s) cadastrale(s), n° parcelle(s)
AO : 167

Extrait du plan cadastral



Descriptif (historique, anecdotes, façades, toitures, remarques…):
L'ensemble assez discret dans le paysage offre une cohérence importante qui est représentative des ensembles agricoles locaux anciens ponctuant le territoire. Covisibilité directe avec l'église classée.

Prescriptions :
Les surfaces bâties existantes sont importantes et ne nécessitent donc pas d'extensions. Ces dernières sont donc à proscrire dans tout projet de réhabilitation ou d'aménagement de la propriété. De même tout bâtiment est à proscrire aux abords de l'assiette foncière mentionnée.



Construction isolée à préserver au titre de l'article L123.1.7eme

Situation sur la commune



Référence carte de zonage :

11

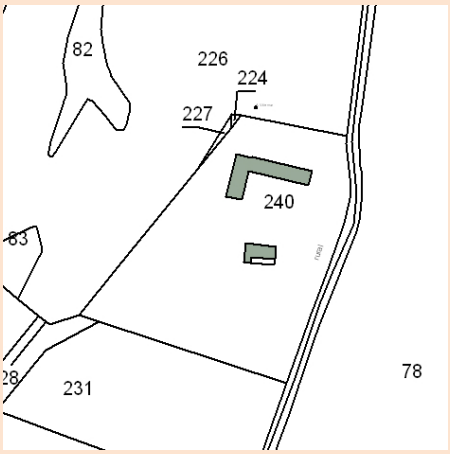
Type d'élément :

Important corps de logis long et monolithique se terminant par une tour massive et peu élevée. Le bâti se retourne par deux volumes adjoints formant « cour » par la présence d'un commun indépendant.

Lieu-dit :
Villemur

Cadastre :
N° feuille(s) cadastrale(s), n° parcelle(s)
AT : 240

Extrait du plan cadastral



Descriptif (historique, anecdotes, façades, toitures, remarques…):
L'ensemble architectural constitué de trois volumes est dominé par le corps de logis principal qui se caractérise dans le paysage environnant par une grande rigueur dans l'ordonnancement des deux façades principales.

Prescriptions :
Les surfaces bâties existantes sont importantes et ne nécessitent donc pas d'extensions. Ces dernières sont donc à proscrire dans tout projet de réhabilitation ou d'aménagement de la propriété. De même tout bâtiment est à proscrire aux abords de l'assiette foncière mentionnée.



Construction isolée à préserver au titre de l'article L123.1.7eme

Situation sur la commune



Référence carte de zonage :

12

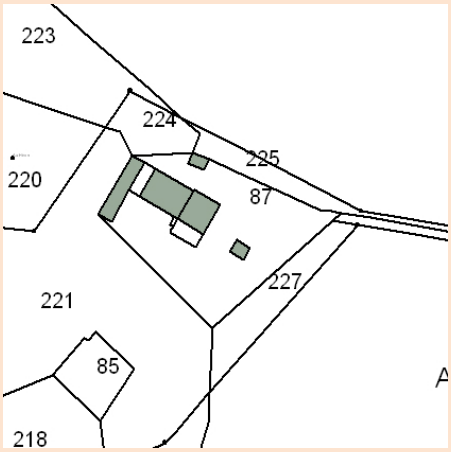
Type d'élément :

Ensemble architectural composé d'une maison d'habitation à plan rectangulaire monolithique, d'un ensemble attenant en « L » de communs couverts pour certains, non couverts pour d'autres et d'une tour pigeonnier indépendante. Présence également d'un troisième commun non couverts et indépendant.

Lieu-dit :
Hiron

Cadastre :
N° feuille(s) cadastrale(s), n° parcelle(s)
AI : 87

Extrait du plan cadastral



Descriptif (historique, anecdotes, façades, toitures, remarques…):
L'ensemble architectural constitué de trois volumes principaux (l'habitation, le pigeonnier et le commun est) est très présent dans le paysage du fait sa situation à mi pente, quasi en « tête » du vallon du Hiron. Covisibilité directe avec l'église Classée.

Prescriptions :
Les surfaces bâties existantes sont importantes et ne nécessitent donc pas d'extensions. Ces dernières sont donc à proscrire dans tout projet de réhabilitation ou d'aménagement de la propriété. De même tout bâtiment est à proscrire aux abords de l'assiette foncière mentionnée.

