

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE VILLENEUVE DU PAREAGE

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

UrbaDoc

Chef de projet : Tony
PERRONE
56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
Fax. : 05 31 60 25 80
urbadoc@free.fr

PRESCRIPTION DU PLU	17 octobre 2011
DEBAT SUR LE PADD	3 décembre 2012
ARRET DU PLU	22 juillet 2013
ENQUETE PUBLIQUE	Du 9 décembre 2013 au 10 janvier 2014
APPROBATION DU PLU	12 mars 2014

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1) CHAMP D'APPLICATION

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

Article 2) PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- l'article R111-2 du Code de l'urbanisme relatif à la sécurité et à la salubrité publique,
- l'article R111-4 du Code de l'urbanisme relatif à la protection des sites et vestiges archéologiques,
- l'article R111-15 du Code de l'Urbanisme relatif à la protection de l'environnement
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les zones d'aménagement différées,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU,
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif au risque parasismique
- les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan,
- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.

Article 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Uaa, Uab, Ub, Uc, Ul et Uxa)
- des zones à urbaniser (AUa, AUb, et AUo)
- des zones naturelles (N)
- des zones agricoles (A, Ah et Ap)
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123-1-5 11° du Code de l'Urbanisme
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123-1-5 11° du Code de l'Urbanisme
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer
- les trames vertes et bleues

Article 4) ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des

travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5) PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Article 6) CLOTURES

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Article 7) APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque lot (article R123-10-1)

Article 8) ENERGIES RENOUVELABLES

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Article 9) LES CHANGEMENTS DE DESTINATIONS

La transformation d'un local, par des travaux ou des aménagements sans travaux, constitue un changement de destination si le local passe de l'une des 9 catégories de destination à une autre, parmi les 9 suivantes : »l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou la fonction d'entrepôt »et les équipements publics (article R123-9). Tout changement de destination est soumis à autorisation ou à déclaration préalable, et doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Article 10) LA CONFORMITE DES TRAVAUX

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées.

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions réglementaires du PLU et compatibles avec ses orientations, et ce , même si ces occupations ou utilisations du sol ne relèvent pas d'une des catégories d'autorisations ou de déclarations prévues par les code de l'urbanisme.

Article 11) RAPPELS GENERAUX

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

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

L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua regroupe l'habitat organisé sous forme traditionnelle (bastide et extension faubourg). Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est assainie de façon collective.

Le secteur Uaa concerne l'emprise de la bastide.

Le secteur Uab concerne les extensions premières réalisées sous forme de faubourg le long de la RD29.

Article Ua1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire
- Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques Naturels) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- le stationnement isolé de caravanes hormis les cas soumis à autorisation du Maire en application de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Ua2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage.

Dans les secteurs inscrits dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article Ua1 sont autorisées sous réserve :

- d'être conjointement autorisées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels
- du respect des conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du Plans de Prévention des Risques Naturels

Article Ua3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

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

Tout chemin privé de desserte, ouvert à la circulation, existant ou à créer, ne pourra avoir une largeur inférieure à 3m d'emprise pour un accès desservant une à deux habitations et 4m d'emprise pour un accès desservant trois habitations ou plus.

Article Ua4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être obligatoire, sauf impossibilité technique.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, une rétention à la parcelle avant rejet dans le milieu naturel avec un débit de fuite limité.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées, puis infiltrées dans les sols. Pour ce faire, le particulier pourra par exemple intégrer un système de récupération des eaux de pluie à son projet de construction.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

5 – Rejet dans le réseau routier départemental

En application des articles RD39 et RD30 du règlement départemental de voirie, il est interdit de rejeter des eaux usées insalubres ou des eaux pluviales dans les fossés routiers du réseau départemental.

Article Ua5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Ua6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tous les secteurs :

Rappel : L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Secteur Uaa :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une de ces emprises.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édifiée en angle de rue. Dans ce cas, un retrait sur l'alignement pourra être imposé pour des raisons de sécurité.
- pour les extensions et surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui devront respecter les principes d'implantation existants ou se conformer aux règles ci-dessus.
- pour les autres constructions, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini.
- en cas d'impossibilité technique.

Cas particulier :

- les piscines devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise bordant l'assiette du projet.

Secteur Uab :

Les constructions doivent être implantées à 5m minimum de la limite d'emprise de la RD29.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui devront respecter les principes d'implantation existants ou se conformer aux règles ci-dessus.

Article Ua7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tous les secteurs :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en limite séparative ou en retrait.

Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m. Mais si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7m, la longueur de la nouvelle construction pourra être supérieure à 7m sans toutefois dépasser la longueur bâtie existante.

Secteur Uaa :

Les constructions nouvelles seront obligatoirement implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas d'un retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées :

- dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées différemment sans aggraver la non conformité
- pour la construction d'annexes. Dans ce cas, les constructions seront implantées sur une limite séparative ou à 3 minimum de la limite séparative
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.

Secteur Uab :

Les constructions nouvelles pourront être implantées en limite séparative ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas d'impossibilité technique

Article Ua8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article Ua9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ua10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est fixée par rapport au terrain naturel avant travaux à son point le plus bas. Le point le plus haut à considérer est l'égout du toit sauf en cas de toiture terrasse ou la référence à l'acrotère est utilisée. La hauteur d'une

construction ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles immédiatement mitoyens. Dans le cas d'une annexe d'habitation implantée sur une limite séparative, la hauteur maximale de la construction n'excédera pas 3,50m dans une bande de 4m comptée à partir de la limite séparative sauf dans le cas où préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la dépasser.

Article Ua11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les dispositions particulières définies ci dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires à l'article 9 des dispositions générales à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Toitures :

- La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima
- Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35
- La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieillies.
- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits
- Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve d'être d'une teinte mâte et de couleur grise ou marron.
- Les creusées de toit sont interdites.
- Les débords de toit ne pourront être supérieur à 0,40m. Ce débord maximum est porté à 0,20m sur les pignons.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc

Ouvertures :

Les ouvertures donnant sur espace public auront obligatoirement une forme rectangulaire et une hauteur supérieure à la largeur. Un cintrage sur la partie supérieure de l'ouverture sera aussi autorisé. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux devantures commerciales.

Les ouvertures donnant sur espace privatif auront obligatoirement une forme rectangulaire. Un cintrage sur la partie supérieure de l'ouverture sera aussi autorisé.

Les coffres des volets roulants seront prioritairement installés de manière à ne pas être visible depuis l'espace public. Dans le cas d'une impossibilité, ils ne pourront être installés en débords de façade. Ils pourront éventuellement être placés dans la partie interne de l'encadrement.

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le gris et les teintes crèmes ou beige.

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairvoie ou faux clairvoie. L'aspect devra être lisse (platelage). Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Un encadrement de l'ouverture sera obligatoire (pierre naturelle, surépaisseur d'enduits, finition du grattage différente, couleurs différentes...) sauf dans le cas de construction en bois.

Teintes :

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement. Une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les façades d'aspect bois, le vernis est interdit au profit des saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

La pose d'un climatiseur sur une façade donnant sur un espace public est interdite sauf dans le cas d'une construction réalisée en double mitoyenneté latérale. Dans ce cas, le climatiseur devra être encastré dans la façade et le percement sera orné d'une grille masquant le climatiseur mais pouvant laisser passer la ventilation.

Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

Clôtures:

Dans les secteurs inclus dans le Plan de Prévention des Risques Naturels, les clôtures devront respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire du PPRN.

Les clôtures ne pourront dépasser 1,60m de hauteur sur les limites avec l'espace public et 1,80m sur les limites séparatives. Celle-ci est calculée à partir du point le plus haut (terrain naturel) se trouvant dans une largeur de 1 m de part et d'autre de la limite d'emprise sur laquelle la clôture est édifiée.

Elles pourront être bâties, végétales ou composées de grillages. Dans le cas de la réalisation d'un muret de soubassement surmonté de grillages ou barreaudages, le muret de soubassement comportera un couronnement de couleur rouge terre cuite et ne pourra être supérieur au tiers de la hauteur totale.

Annexes / Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels (briques foraines, pierres naturelles...) qui devront tout de

même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes vérandas de moins de 20m².

Les abris de jardin de moins de 12m² réalisés à plus de 15m de la limite d'emprise publique ou privée permettant l'accès à la parcelle sont exemptés des règles concernant l'aspect extérieur définies ci-dessus.

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve. Dans le cas de rénovation des ouvertures avec pose de volet roulant, les ouvertures à la française existantes devront être conservées.

Article Ua12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article Ua13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article Ua14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub regroupe l'habitat organisé sous forme contemporaine (habitat individuel et aménagement groupé). Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est assainie de façon collective.

Article Ub1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire
- Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques Naturels) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- le stationnement isolé de caravanes hormis les cas soumis à autorisation du Maire en application de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Ub2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage.

Dans les secteurs inscrits dans le périmètre des Plan de Prévention des Risques Naturels, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article Ub1 sont autorisées sous réserve :

- d'être conjointement autorisées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels
- du respect des conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels

Article Ub3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

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

Tout chemin privé de desserte, ouvert à la circulation, existant ou à créer, ne pourra avoir une largeur inférieure à 3m d'emprise pour un accès desservant une à deux habitations et 4m d'emprise pour un accès desservant trois habitations ou plus.

Article Ub4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être obligatoire, sauf impossibilité technique.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, une rétention à la parcelle avant rejet dans le milieu naturel avec un débit de fuite limité.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées, puis infiltrées dans les sols. Pour ce faire, le particulier pourra par exemple intégrer un système de récupération des eaux de pluie à son projet de construction.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

5 – Rejet dans le réseau routier départemental

En application des articles RD39 et RD30 du règlement départemental de voirie, il est interdit de rejeter des eaux usées insalubres ou des eaux pluviales dans les fossés routiers du réseau départemental.

ArticleUb5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Ub6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles de prospect s'entendent par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées existantes et ouvertes à la circulation.

Les constructions nouvelles ne pourront être implantées en limite d'emprise et devront respecter les deux conditions ci-dessous :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas d'impossibilité technique

Cas particuliers :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement ou de la limite privée qui s'y substitue.

Hormis le point évoqué ci-dessus, les constructions doivent être implantées à 5m minimum de la limite d'emprise de la RD29. Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui devront respecter les principes d'implantation existants ou se conformer aux règles ci-dessus.

Article Ub7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles ne pourront être implantées en limite séparative et devront respecter les conditions ci-dessous :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.

- pour les annexes d'habitation qui pourront aussi être implanté sur une limite séparative
- en cas d'impossibilité technique

Cas particuliers :

Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m. Mais si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7m, la longueur de la nouvelle construction pourra être supérieure à 7m sans toutefois dépasser la longueur bâtie existante.

Article Ub8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation ne peut être inférieure à 6 m.

Article Ub9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ub10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est fixée par rapport au terrain naturel avant travaux à son point le plus bas. Le point le plus haut à considérer est l'égout du toit sauf en cas de toiture terrasse ou la référence à l'acrotère est utilisée. La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles immédiatement mitoyens. Dans le cas d'une annexe d'habitation implantée sur une limite séparative, la hauteur maximale de la construction n'excédera pas 3,50m dans une bande de 4m comptée à partir de la limite séparative sauf dans le cas où préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la dépasser.

Article Ub11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les dispositions particulières définies ci dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires à l'article 9 des dispositions générales à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Toitures :

Volume principal :

- La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima

- Les pentes de toit du volume principal auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35
- La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles

Volumes secondaires :

- Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit
- Les pentes de toit du volume secondaire ne pourront avoir un pourcentage de pente supérieur à 35
- La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles sauf dans le cas de toiture terrasse

Tous les volumes :

- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits
- Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve d'être d'une teinte mâte et de couleur grise ou marron.
- Les creusées de toit sont interdites.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc ou une couleur se rapprochant de la façade ou de la menuiserie

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairvoie ou faux clairvoie. L'aspect devra être lisse (platelage). Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Un encadrement de l'ouverture sera obligatoire (pierre naturelle, surépaisseur d'enduits, finition du grattage différente, couleurs différentes...) sauf dans le cas de construction en bois.

Teintes :

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement. Une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les façades d'aspect bois, le vernis est interdit au profit des saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat.

Clôtures:

Dans les secteurs inclus dans le Plan de Prévention des Risques Naturels, les clôtures devront respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire du PPRN.

Les clôtures ne pourront dépasser 1,60m de hauteur sur les limites avec l'espace public et 1,80m sur les limites séparatives. Celle-ci est calculée à partir du point le plus

haut (terrain naturel) se trouvant dans une largeur de 1 m de part et d'autre de la limite d'emprise sur laquelle la clôture est édifiée.

Elles pourront être bâties, végétales ou composées de grillages. Dans le cas de la réalisation d'un muret de soubassement surmonté de grillages ou barreaudages, le muret de soubassement comportera un couronnement de couleur rouge terre cuite et ne pourra être supérieur au tiers de la hauteur totale.

Annexes / Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes vérandas de moins de 20m².

Les abris de jardin de moins de 12m² réalisés à plus de 15m de la limite d'emprise publique ou privée permettant l'accès à la parcelle sont exemptés des règles concernant l'aspect extérieur définies ci-dessus.

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Article Ub12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Article Ub13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

20% à minima de la parcelle devront être laissé en espace libre.

Article Ub14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Uc regroupe l'habitat organisé sous forme contemporaine (habitat individuel et aménagement groupé). Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est assainie de façon collective et non collective.

Article Uc1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire
- Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au risque Naturels) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- le stationnement isolé de caravanes hormis les cas soumis à autorisation du Maire en application de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Uc2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage.

Dans les secteurs inscrits dans le périmètre des Plan de Prévention des Risques Naturels, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article Uc1 sont autorisées sous réserve :

- d'être conjointement autorisées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels
- du respect des conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels

Article Uc3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

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

Tout chemin privé de desserte, ouvert à la circulation, existant ou à créer, ne pourra avoir une largeur inférieure à 3m d'emprise pour un accès desservant une à deux habitations et 4m d'emprise pour un accès desservant trois habitations ou plus.

Article Uc4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être obligatoire, sauf impossibilité technique.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, une rétention à la parcelle avant rejet dans le milieu naturel avec un débit de fuite limité.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées, puis infiltrées dans les sols. Pour ce faire, le particulier pourra par exemple intégrer un système de récupération des eaux de pluie à son projet de construction.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et que le raccordement est techniquement possible. Ces zones relèvent de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée

lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

5 – Rejet dans le réseau routier départemental

En application des articles RD39 et RD30 du règlement départemental de voirie, il est interdit de rejeter des eaux usées insalubres ou des eaux pluviales dans les fossés routiers du réseau départemental.

Article Uc5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale de terrain dans le cas d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement. Sinon, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement. Dans le cas d'une division de parcelle, chaque parcelle issue de la division doit avoir une superficie minimale permettant de pouvoir être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif.

Article Uc6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles de prospect s'entendent par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées existantes et ouvertes à la circulation.

Les constructions nouvelles ne pourront être implantées en limite d'emprise et respecteront les conditions ci-dessous :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas d'impossibilité technique

Cas particuliers :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement ou de la limite privée qui s'y substitue.

Hormis le point évoqué ci-dessus, les constructions doivent être implantées à 5m minimum de la limite d'emprise de la RD29. Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui devront respecter les principes d'implantation existants ou se conformer aux règles ci-dessus.

Article Uc7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles ne pourront être implantées en limite séparative et respecteront les conditions ci-dessous :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour les annexes d'habitation qui pourront aussi être implanté sur une limite séparative
- en cas d'impossibilité technique

Cas particuliers :

Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m. Mais si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7m, la longueur de la nouvelle construction pourra être supérieure à 7m sans toutefois dépasser la longueur bâtie existante.

Article Uc8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation ne peut être inférieure à 6 m.

Article Uc9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Uc10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est fixée par rapport au terrain naturel avant travaux à son point le plus bas. Le point le plus haut à considérer est l'égout du toit sauf en cas de toiture terrasse où la référence à l'acrotère est utilisée. La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles immédiatement mitoyens. Dans le cas d'une annexe d'habitation implantée sur une limite séparative, la hauteur maximale de la construction n'excédera pas 3,50m dans une bande de 4m comptée à partir de la limite séparative sauf dans le cas où préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la

dépasser.

Article Uc11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les dispositions particulières définies ci dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires à l'article 9 des dispositions générales à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Toitures :

Volume principal :

- La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit du volume principal auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35
- La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles

Volume secondaire :

- Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit
- Les pentes de toit du volume secondaire ne pourront avoir un pourcentage de pente supérieur à 35
- La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles sauf dans le cas de toiture terrasse

Tous les volumes :

- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastres à la toiture par opposition à une pose en surplomb.
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits
- Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve d'être d'une teinte mât et de couleur grise ou marron.
- Les creusées de toit sont interdites.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc ou une couleur se rapprochant de la façade ou de la menuiserie

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairvoie ou faux clairvoie. L'aspect devra être lisse (platelage). Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Un encadrement de l'ouverture sera obligatoire (pierre naturelle, surépaisseur d'enduits, finition du grattage différente, couleurs différentes...) sauf dans le cas de construction en bois.

Teintes :

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement. Une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les façades d'aspect bois, le vernis est interdit au profit des saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat.

Clôtures:

Dans les secteurs inclus dans le Plan de Prévention des Risques Naturels, les clôtures devront respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire du PPRN.

Les clôtures ne pourront dépasser 1,60m de hauteur sur les limites avec l'espace public et 1,80m sur les limites séparatives. Celle-ci est calculée à partir du point le plus haut (terrain naturel) se trouvant dans une largeur de 1 m de part et d'autre de la limite d'emprise sur laquelle la clôture est édifiée.

Elles pourront être bâties, végétales ou composées de grillages. Dans le cas de la réalisation d'un muret de soubassement surmonté de grillages ou barreaudages, le muret de soubassement comportera un couronnement de couleur rouge terre cuite et ne pourra être supérieur au tiers de la hauteur totale.

Annexes / Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels (briques foraines, pierre naturelle...) qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes vérandas de moins de 20m².

Les abris de jardin de moins de 12m² réalisés à plus de 15m de la limite d'emprise publique ou privée permettant l'accès à la parcelle sont exemptés des règles concernant l'aspect extérieur définies ci-dessus.

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Article Uc12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Article Uc13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES –
PLANTATIONS

50% à minima de la parcelle devra être laissé en espace libre.

Article Uc14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UI correspond à une zone d'équipement intégrée à la zone urbaine. Elle est destinée à recevoir des équipements publics essentiellement ludo-sportif. Elle est assainie de façon collective et non collective.

Article UI1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des bâtiments techniques et des constructions à usage de loisirs (stade, vestiaires, site de réception...) toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article UI2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

Article UI3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Article UI4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, une rétention à la parcelle avant rejet dans le milieu naturel avec un débit de fuite limité.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées, puis infiltrées dans les sols. Pour ce faire, le particulier pourra par exemple intégrer un système de récupération des eaux de pluie à son projet de construction.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et que le raccordement est techniquement possible. Ces zones relèvent de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

5 – Rejet dans le réseau routier départemental

En application des articles RD39 et RD30 du règlement départemental de voirie, il est interdit de rejeter des eaux usées insalubres ou des eaux pluviales dans les fossés routiers du réseau départemental.

Article U15) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale de terrain dans le cas d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement. Sinon, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement. Dans le cas d'une division de parcelle, chaque parcelle issue de la division doit avoir une superficie minimale permettant de pouvoir être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif.

Article U16) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ne pourront être implantées en limite avec l'emprise publique et devront respecter les deux conditions ci-dessous :

- l'espace restant entre la limite avec l'emprise publique et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite avec l'emprise publique et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article UI7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ne pourront être implantées en limite séparative et devront respecter les deux conditions ci-dessous :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

Article UI8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article UI9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article UI10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article UI11) ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Non réglementé

Article UI12) STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé

Article UI13) ESPACES BOISÉS CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article UI14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uxa

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Uxa correspond à une zone d'activité intégrée à la zone agricole. Elle est destinée à recevoir des équipements à usage d'activités. Elle est assainie de façon non collective.

Article Uxa1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des bâtiments techniques et des constructions à usage d'activités comprenant les activités agricoles et les activités administratives afférentes, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article Uxa2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

Article Uxa3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Article Uxa4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, une rétention à la parcelle avant rejet dans le milieu naturel avec un débit de fuite limité.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées, puis infiltrées dans les sols. Pour ce faire, le particulier pourra par exemple intégrer un système de récupération des eaux de pluie à son projet de construction.

4 – Assainissement des eaux usées

Cette zone relève de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

5 – Rejet dans le réseau routier départemental

En application des articles RD39 et RD30 du règlement départemental de voirie, il est interdit de rejeter des eaux usées insalubres ou des eaux pluviales dans les fossés routiers du réseau départemental.

Article Uxa5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale de terrain dans le cas d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement. Sinon, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement. Dans le cas d'une division de parcelle, chaque parcelle issue de la division doit avoir une superficie minimale permettant de pouvoir être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif.

Article Uxa6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ne pourront être implantées en limite avec l'emprise publique et respecter les deux conditions ci-dessous :

- l'espace restant entre la limite avec l'emprise publique et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite avec l'emprise publique et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article Uxa7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ne pourront être implantées en limite séparative et respecteront les conditions ci-dessous :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

Article Uxa8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Uxa9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Uxa10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Uxa11) ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Non réglementé

Article Uxa12) STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement nécessaire à l'activité et à l'accueil devra être réalisé sur l'unité foncière et en aucun cas sur le domaine public.

Article Uxa13) ESPACES BOISÉS CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article Uxa14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUa

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou A Urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUa délimite les secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect de l'orientation d'aménagement (pièce 3 du PLU)

Elle est destinée à être assainie de façon collective.

Article AUa1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- le stationnement isolé de caravanes hormis les cas soumis à autorisation du Maire en application de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article AUa2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions voisines.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement (pièce 3 du dossier de PLU). Elle pourra comme mentionné dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) être réalisée en deux opérations distinctes.

Article AUa3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Lot 1 :

L'accès aux lots sera réalisé à partir de la rue du 8 mai 1945. Une emprise de 5m de large sera obligatoirement laissée libre afin de pouvoir créer une desserte interne.

Lot 2 :

L'accès aux lots sera réalisé à partir de la voie de desserte interne à créer. Elle prendra obligatoirement appui sur la rue du 8 mai 1945 et sur l'avenue Marcel Pagnol et aura une emprise minimale de 5m.

Article AUa4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera obligatoire, sauf impossibilité technique.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, une rétention à la parcelle avant rejet dans le milieu naturel avec un débit de fuite limité.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées, puis infiltrées dans les sols. Pour ce faire, le particulier pourra par exemple intégrer un système de récupération des eaux de pluie à son projet de construction.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

5 – Rejet dans le réseau routier départemental

En application des articles RD39 et RD30 du règlement départemental de voirie, il est interdit de rejeter des eaux usées insalubres ou des eaux pluviales dans les fossés routiers du réseau départemental.

6 – Eclairage public

Le long de la voie de desserte interne à créer, l'éclairage public est obligatoire.

7 – Réseaux numériques

L'aménagement devra prévoir les fourreaux nécessaires à la desserte en réseau numérique.

ArticleAUa5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article AUa6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lot 1 :

Les constructions seront réalisées à l'alignement de la rue du 8 mai 1945.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour les annexes d'habitation
- en cas d'impossibilité technique

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Lot 2 : Cas des constructions réalisées au nord de la ligne d'implantation (cf. OAP)

Les constructions devront être implantés à au moins 5 m de la voie de desserte à créer.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour les annexes d'habitation
- en cas d'impossibilité technique

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Lot 2 : Cas des constructions réalisées au sud de la ligne d'implantation (cf. OAP)

Les constructions seront réalisées à l'alignement de la voie de desserte à créer.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour les annexes d'habitation
- en cas d'impossibilité technique

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article AUa7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles pourront être implantées en limite séparative ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en retrait ou sur la limite séparative.

Article AUa8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article AUa9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUa10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère. Pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative, la hauteur maximale de la construction est fixée à 3,50m à l'égout du toit

Article AUa11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires à l'article 9 des dispositions générales à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Toitures :

- La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima
- Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35
- La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieillies.
- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits
- Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve d'être d'une teinte mâte et de couleur grise ou marron.
- Les creusées de toit sont interdites.
- Les débords de toit ne pourront être supérieur à 0,40m. Ce débord maximum est porté à 0,20m sur les pignons.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc

Ouvertures :

Les ouvertures donnant sur espace public auront obligatoirement une forme rectangulaire et une hauteur supérieure à la largeur. Un cintrage sur la partie supérieure de l'ouverture sera aussi autorisé. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux devantures commerciales.

Les ouvertures donnant sur espace privatif auront obligatoirement une forme rectangulaire. Un cintrage sur la partie supérieure de l'ouverture sera aussi autorisé.

Les coffres des volets roulants seront installés de manière à ne pas être visible depuis l'espace public. Ils ne pourront être installés en façade et impliquer un débord de celle-ci. Ils pourront éventuellement être placés dans la partie interne de l'encadrement.

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le gris et les teintes crème ou beige.

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairvoie ou faux clairvoie. L'aspect devra être lisse (plattelage). Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Un encadrement de l'ouverture sera obligatoire (pierre naturelle, surépaisseur d'enduits, finition du grattage différente, couleurs différentes...) sauf dans le cas de construction en bois.

Teintes :

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement. Une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les façades d'aspect bois, le vernis est interdit au profit des saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat.

Éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

La pose d'un climatiseur sur une façade donnant sur un espace public est interdite sauf dans le cas d'une construction réalisée en double mitoyenneté latérale. Dans ce cas, le climatiseur devra être encastré dans la façade et le percement sera orné d'une grille masquant le climatiseur mais pouvant laisser passer la ventilation.

Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

Clôtures:

Les clôtures ne pourront dépasser 1,60m de hauteur sur les limites avec l'espace public et 1,80m sur les limites séparatives. Celle-ci est calculée à partir du point le plus haut (terrain naturel) se trouvant dans une largeur de 1 m de part et d'autre de la limite d'emprise sur laquelle la clôture est édifiée.

Elles pourront être bâties, végétales ou composées de grillages. Dans le cas de la réalisation d'un muret de soubassement surmonté de grillages ou barreaudages, le muret de soubassement comportera un couronnement de couleur rouge terre cuite. Par ailleurs le muret ne pourra être supérieur au tiers de la hauteur totale.

Annexes / Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes vérandas de moins de 20m².

Les abris de jardin de moins de 12m² réalisés à plus de 15m de la limite d'emprise publique ou privée permettant l'accès à la parcelle sont exemptés des règles concernant l'aspect extérieur définies ci-dessus.

Article AUa12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 20m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Article AUa13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour chaque lot, 20% au moins de la superficie devra être gardé en espace libre.

Article AUa14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUb

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou A Urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUB délimite les secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect de l'orientation d'aménagement (pièce 3 du PLU)

Elle est destinée à être assainie de façon non collective.

Article AUB1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- le stationnement isolé de caravanes hormis les cas soumis à autorisation du Maire en application de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article AUB2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions voisines.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement (pièce 3 du dossier de PLU). Elle ne pourra être urbanisée que par une opération concernant l'ensemble de la zone.

Article AUB3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

L'accès aux lots sera réalisé à partir de la voie de desserte à créer.

Elle prendra obligatoirement appui sur l'avenue des Pyrénées et aura une emprise minimale de 5m. Une aire de retournement conforme aux préconisations du SDIS sera réalisée et devra permettre de garder un accès routier ouvert sur la zone agricole située au sud.

Article AUb4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera obligatoire, sauf impossibilité technique.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, une rétention à la parcelle avant rejet dans le milieu naturel avec un débit de fuite limité.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées, puis infiltrées dans les sols. Pour ce faire, le particulier pourra par exemple intégrer un système de récupération des eaux de pluie à son projet de construction.

4 – Assainissement des eaux usées

Cette zone relève de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

5 – Rejet dans le réseau routier départemental

En application des articles RD39 et RD30 du règlement départemental de voirie, il est interdit de rejeter des eaux usées insalubres ou des eaux pluviales dans les fossés routiers du réseau départemental.

6 – Eclairage public

Le long de la voie de desserte interne à créer, l'éclairage public est obligatoire.

7– Réseaux numériques

L'aménagement devra prévoir les fourreaux nécessaires à la desserte en réseau numérique.

ArticleAUb5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale de terrain dans le cas d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement. Sinon, la superficie minimale des terrains est

fonction du dispositif d'assainissement. Dans le cas d'une division de parcelle, chaque parcelle issue de la division doit avoir une superficie minimale permettant de pouvoir être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif.

Article AUb6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantés à au moins 5 m de la voie de desserte à créer.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour les annexes d'habitation
- en cas d'impossibilité technique

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article AUb7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles ne pourront pas être implantées en limite séparative et devront respecter les deux conditions ci-dessous :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en retrait ou sur la limite séparative.

Article AUb8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article AUb9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUb10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère. Pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative, la hauteur maximale de la construction est fixée à 3,50m à l'égout du toit.

Article AUb11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les dispositions particulières définies ci dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires à l'article 9 des dispositions générales à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Toitures :

Volume principal :

- La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit du volume principal auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35
- La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieillies

Volume secondaire :

- Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit
- Les pentes de toit du volume secondaires ne pourront avoir un pourcentage de pente supérieur à 35
- La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieillies sauf dans le cas de toiture terrasse

Tous les volumes :

- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits
- Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve d'être d'une teinte mât et de couleur grise ou marron.
- Les creusées de toit sont interdites.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc ou une couleur se rapprochant de la façade ou de la menuiserie

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairvoie ou faux clairvoie. L'aspect

devra être lisse (platelage). Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Un encadrement de l'ouverture sera obligatoire (pierre naturelle, surépaisseur d'enduits, finition du grattage différente, couleur différente...) sauf dans le cas de construction en bois.

Teintes :

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement. Une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les façades d'aspect bois, le vernis est interdit au profit des saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat.

Clôtures:

Les clôtures ne pourront dépasser 1,60m de hauteur sur les limites avec l'espace public et 1,80m sur les limites séparatives. Celle-ci est calculée à partir du point le plus haut (terrain naturel) se trouvant dans une largeur de 1 m de part et d'autre de la limite d'emprise sur laquelle la clôture est édifiée.

Elles pourront être bâties, végétales ou composées de grillages. Dans le cas de la réalisation d'un muret de soubassement surmonté de grillages ou barreaudages, le muret de soubassement comportera un couronnement de couleur rouge terre cuite. Par ailleurs le muret ne pourra être supérieur au tiers de la hauteur totale.

Annexes / Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes vérandas de moins de 20m².

Les abris de jardin de moins de 12m² réalisés à plus de 15m de la limite d'emprise publique ou privée permettant l'accès à la parcelle sont exemptés des règles concernant l'aspect extérieur définies ci-dessus.

Article AUb12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 20m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Article AUb13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour chaque lot, 20% au moins de la superficie devra être gardé en espace libre.

Article AUb14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUo

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Article AUo1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions ou réalisations d'installations nécessaires au fonctionnement du service public, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article AUo2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour l'OAP n°4, « Marge La Tuilerie et Laparre », pour toute opération de construction, il sera exigé un minimum de 20% de logements sociaux.

Article AUo6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article AUo7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, 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.

Article AUo14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est nul.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Comme le définit l'article R123-7 du code de l'urbanisme, les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comporte un secteur Ah correspondant à l'habitat diffus sans lien avec l'activité agricole où seules les extensions et annexes à l'habitation existante pourront être édifiées.

Elle comporte un secteur Ap qui présente les mêmes caractéristiques que la zone A mais qui est protégée de toute construction en raison du principe de protection des paysages.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre du classement acoustique des infrastructures terrestres. Les constructions réalisées à l'intérieur de ce périmètre devront prévoir un niveau d'isolation acoustique dépendant du niveau de la voie.

Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au risque Naturels) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Dans le périmètre défini sur l'annexe 6.6.b comme trame bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage. En application de l'article L123-1-5 7° les éléments et secteurs de paysage (ripisylves, espaces boisés) inscrits à l'intérieur des trames bleues devront être préservés.

Zone A :

A l'exception des constructions et installations soumises à conditions particulières, toutes les occupations du sol sont interdites.

Zone Ap :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Zone Ah :

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes :

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante ou de 300m² au total

- les bâtiments permettant l'extension des activités existantes dans la limite de 150m² de surface de plancher
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
- le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- la reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale.

Article A2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Zone A :

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole :
 1. les bâtiments techniques (serres, silos, locaux de transformation, bâtiments de stockage, d'élevage...) sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques en vigueur
 2. les bâtiments (ou leur extension mesurée) destinés au logement des personnes travaillant sur l'exploitation agricole à condition qu'ils soient justifiés par une présence permanente et rapprochée du centre d'exploitation. L'habitation sera implantée à proximité immédiate des bâtiments techniques existants, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée
- l'extension mesurée et l'aménagement des constructions existantes en bâtiments liés aux activités de diversification et à l'agrotourisme (accueil touristique, locaux pour la vente des produits à la ferme...) à proximité du siège d'exploitation
- les constructions annexes liées à l'habitation de l'exploitant (garages, abris, piscines...) à condition d'être à proximité immédiate de l'habitation existante
- les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit par un sinistre

Article A3) ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article A4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes. En l'absence, un captage, forage ou l'utilisation d'un puit particulier pourra aussi être utilisé.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, une rétention à la parcelle avant rejet dans le milieu naturel avec un débit de fuite limité.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées, puis infiltrées dans les sols. Pour ce faire, le particulier pourra par exemple intégrer un système de récupération des eaux de pluie à son projet de construction.

4 – Assainissement des eaux usées

Ces zones relèvent de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

5 – Rejet dans le réseau routier départemental

En application des articles RD39 et RD30 du règlement départemental de voirie, il est interdit de rejeter des eaux usées insalubres ou des eaux pluviales dans les fossés routiers du réseau départemental.

Article A5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement.

Article A6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Cette règle ne s'applique pas :

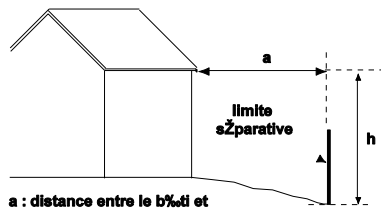
- pour les terrains bordés par plusieurs emprises publiques où la règle ne s'applique que pour une seule de ces emprises
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle,
- en cas d'impossibilité technique

Cas particulier :

Le long de l'autoroute A 66, les constructions devront respecter le recul obligatoire prescrit par l'arrêté préfectoral du 13 mai 2013 actualisant le classement sonore des infrastructures routières du département de l'Ariège.

Le long de la RD 29, les constructions devront être implantées à au moins 25m de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation et à au moins 20m de l'axe de la voie pour les autres constructions.

Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



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

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à 3 mètres et respecter la règle ($a=h/2$)

Les constructions à usage agricole doivent être implantées à une distance des limites au moins égale à 5 mètres et respecter la règle ($a=h/2$)

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 150 mètres de toute zone U ou AU à destination d'habitat. Cette prescription s'applique également à l'extension des bâtiments existants.

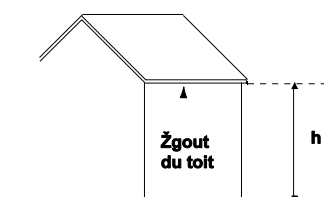
Article A8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En zone Ah, une partie des annexes d'habitation autorisées devra être située dans un rayon de 10m à partir d'une des limites du bâtiment principal.

Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



h : hauteur de la construction projetée
✖ cas général : h ≤ 7 m
✖ constructions liées à l'activité agricole : h ≤ 10 m etc.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

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

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités :

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 – Dispositions particulières :

Zone A :

Bâtiments agricoles :

Toitures :

Les nouveaux bâtiments agricoles comporteront au moins deux pans de toit.

Façades :

L'usage à nu de matériaux destiné à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

Teintes :

Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement. Le blanc est interdit pour les bâtiments agricoles.

Clôtures :

Seules sont autorisées les clôtures végétales ou grillagées.

Habitations :

Les règles de constructions sont identiques aux règles de construction édictées à l'article Uc1.

Zone Ah :

Annexes / Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels (brique foraine, pierre naturelle...) qui devront alors respecter les règles édictées à l'article Ub11. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Les nouvelles clôtures seront obligatoirement végétalisées ou grillagées.

Article A12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article A13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES
ET PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

En application de l'article L123-1-5 7° les éléments et secteurs de paysage (ripisylves, espaces boisés) inscrits à l'intérieur des trames bleues devront être préservés. Il pourra être procédé à la coupe ou à l'abattage lorsque cela est rendu nécessaire pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité. Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère. La coupe ou l'abattage d'arbre pourra être toléré si sa présence est incompatible avec la restauration des digues.

Article A14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

En application de l'article R123-8 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés 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 et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude AC1.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre du classement acoustique des infrastructures terrestres. Les constructions réalisées à l'intérieur de ce périmètre devront prévoir un niveau d'isolement acoustique dépendant du niveau de la voie.

Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre du classement acoustique des infrastructures terrestres. Les constructions réalisées à l'intérieur de ce périmètre devront prévoir un niveau d'isolement acoustique dépendant du niveau de la voie.

Dans le périmètre défini sur l'annexe 6.6.b comme trame bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage. En application de l'article L123-1-5 7° les éléments et secteurs de paysage (ripisylves, espaces boisés) inscrits à l'intérieur des trames bleues devront être préservés. Il pourra être procédé à la coupe ou à l'abattage lorsque cela est rendu nécessaire pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité. Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère. La coupe ou l'abattage d'arbre pourra être toléré si sa présence est incompatible avec la restauration des digues.

Zone N :

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article N2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

Article N3) ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article N4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

Article N5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article N6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Cas particulier :

Le long de l'autoroute A 66, les constructions devront respecter le recul obligatoire prescrit par l'arrêté préfectoral du 13 mai 2013 actualisant le classement sonore des infrastructures routières du département de l'Ariège.

Le long de la RD 29, les constructions devront être implantées à au moins 25m de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation et à au moins 20m de l'axe de la voie pour les autres constructions.

Article N7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres.

Article N8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article N9) EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article N11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

Article N12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article N13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

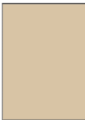
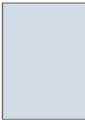
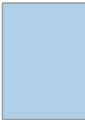
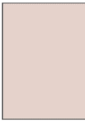
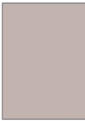
Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisation sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

En application de l'article L123-1-5 7° les éléments et secteurs de paysage (ripisylves, espaces boisés) inscrits à l'intérieur des trames bleues devront être préservées. Il pourra être procédé à la coupe ou à l'abattage lorsque cela est rendu nécessaire pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité. Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère. La coupe ou l'abattage d'arbre pourra être toléré si sa présence est incompatible avec la restauration des digues.

Article N14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

PALETTES DES TEINTES

	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS				PORTES D'ENTREE ET GARAGES				LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES
	FENETRES						PORTES D'ENTREE ET GARAGES			
<i>Gamme des ocres jaunes</i>										
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R	7020 Y10R		
<i>Gamme des verts jaunes</i>										
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y		
<i>Gamme des verts</i>										
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y		
<i>Gamme des bleus</i>										
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B	6020 R90B		
<i>Gamme des rouges foncés</i>										
	1502 R	2502 R	3560 Y90R*	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R		

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi	
 <i>tuile cuivre</i>	 <i>brique moulée paille</i>	<i> finition broyée </i> 	<i> finition lissée </i> 	 <i>ocre clair</i>	 <i>T beige clair 1005-Y20R</i>	 <i>T grège 3010-Y20R</i>
 <i>tuile ocre rouge</i>	 <i>brique moulée rose</i>			 <i>ocre rouge</i>	 <i>T beige 2010-Y20R</i>	 <i>T terre 2020-Y25R</i>
 <i>tuile rouge</i>	 <i>brique moulée orangée</i>			 <i>ocre jaune</i>	 <i>T jaune 1030-Y15R</i>	 <i>T paille 2030-Y10R</i>
 <i>tuile rouge vieillie</i>	 <i>brique moulée rouge</i>			 <i>ocre orangé</i>	 <i>T ocre orangé 3030-Y30R</i>	 <i>T ocre rose 2520-Y40R</i>
	 <i>grès de Furne</i>			 <i>ocre rouge</i>	 <i>T rouge brique 2040-Y60R</i>	 <i>T rouge foncé 4030-Y50R</i>
		<i> sables gris et jaune </i> 			<i>Ces teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre. Les références proviennent du Natural Color System (N.C.S.).</i>	

GLOSSAIRE

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

Accès et desserte : Il s'agit de 2 notions complémentaires. L'existence d'une desserte signifie qu'une voie arrive aux abords immédiats du projet. Cette voie doit être utilisable, ce qui n'est pas le cas d'un simple sentier piétonnier d'un mètre de large. Mais le projet doit disposer d'un « accès », c'est à dire avoir la possibilité de se raccorder à cette voie. Ainsi par exemple, les terrains riverains d'une voie expresse sont desservis par cette dernière mais tout accès leur est interdit.

Acrotère : socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Alignement: limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement: travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation: construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels, terrasses...

Bâtiment: construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, terrasses...

Caravanes isolées: caravanes soumises à autorisation en application de l'article R111-40 du Code de l'Urbanisme.

Changement de destination: travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci. La transformation d'un local, par des travaux ou des aménagements sans travaux, constitue un changement de destination si le local passe de l'une des 9 catégories de destination à une autre, parmi les 9 suivantes : »l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou la fonction d'entrepôt »et les équipements publics (article R123-9). Tout changement de destination est soumis à autorisation ou à déclaration préalable, et doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Continuité : C'est l'implantation des constructions sur les 2 limites séparatives latérales créant un front urbain continu sur la voie. Une construction est implantée en ordre continu lorsqu'elle présente deux côtés contigus aux limites séparatives qui coupent l'alignement : les constructions sur les différentes parcelles sont donc jointives et forment, parallèlement à la voie, un ensemble continu.

Débord de toiture : Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade

Distance entre constructions: distance minimale calculée horizontalement entre tous points de la construction.

Droit de Prémption Urbain : Possibilité pour une personne publique d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier sur le point d'être vendu. Le propriétaire doit déclarer son intention de vendre son bien, et la collectivité dispose de 2 mois pour saisir ou non cette opportunité. Les collectivités publiques peuvent mettre en

place, dans les zones U et AU, un droit de préemption urbain simple (DPU) ou renforcé (DPUR) ; ce dernier impose de déclarer toutes les cessions.

Emplacement réservé (ER) : les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

Emprise : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débord et surplomb inclus. Ce qui comprend donc l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Les sous-sols sont exclus de l'emprise au sol. En revanche, s'ils ne sont que partiellement enterrés en raison de la pente du terrain et ouvrent de plein pied sur l'aire de dégagement, ils ne peuvent être regardés comme construits en sous-sol.

Emprise publique : tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

Ensemble ou groupement d'habitations : groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Équipements collectifs d'intérêt général : il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin ; il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux. Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Espace boisé classé (E.B.C) : Il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêts, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver, ou à créer, opposable aux tiers. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

Extension de construction : augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Faitage : Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

Génoise: La génoise est une fermeture d'avant-toit, formée de plusieurs rangs (de un à quatre) de tuiles canal en encorbellement sur le mur.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public: sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique.

Intermédiaire (habitat) : il s'agit d'une forme d'habitat dans laquelle les logements sont groupés en petit nombre dans des bâtiments de faible hauteur (2 à 3 niveaux maximums) où les entrées des logements sont généralement individualisées.

Liaisons douces : cheminement réservé aux modes doux (non motorisés) : piéton, vélo, roller, trottinette...

Limites séparatives: Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Logement : Un logement ou une habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. Les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées entrent dans cette catégorie. La surface habitable d'un logement doit être de 14 m² pour les quatre premiers habitants et de 10 m² au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. (cf. R.111-1-1 à R.111-3 du code de la construction et de l'habitation).

Maison individuelles : constructions destinées à l'habitation est occupées par un seul ménage.

Marge de Recul : La marge de recul est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fonds privé), où l'édification des constructions est interdite, ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisance. L'ensemble formé par l'emprise publique et les marges de recul constitue la Trouée.

Niveau: les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Orientations d'Aménagements: Elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en restructuration particulière et peuvent se traduire par des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

Planté (plantation): aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Plate-forme: La plate-forme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

Propriété: ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait: il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...sauf lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique où la distance est calculée de tout point de l'immeuble

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

Saillie : Elle correspond à un débordement d'un élément de construction sur un fonds voisin, public ou privé

Superficie de terrain: il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Unité Foncière : désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Voie: Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables. Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.