

Département de l'Aude

Commune de Fajac-la-Rellenque

Plan Local d'Urbanisme

CONTRÔLE DE LEGALITE

23 MARS 2009

DDE 11 - PREFET

DCM lançant l'élaboration : 13/06/2006

Projet arrêté : 29/02/2008

Projet approuvé : 27/02/2009

4.1 - Règlement

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme en date du
27 février 2009

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	31
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	43
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	49
ANNEXES	56

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de Fajac la Relenque.

Article 2 : Portées respectives du réellement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire concerné sans que cette liste soit limitative :

- Les articles L.111.1.1, L.119.1, L.121.10, L.421.4, R.111.2, R.111.3, R.111.14, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme

Les termes de l'article R.111.21 sont reproduits ci-après :

« 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.

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe et reportées sur un document graphique
- Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU
- Si les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le PLU est opposable au tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du PLU qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du PLU.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1. Une zone urbaine à laquelle s'appliquent les dispositions des chapitres du titre II suivants :

- UA, centres anciens denses
- UB, premières couronnes de développement, densité modérée
- UY, zone à vocation artisanale

2. La zone AU (à urbaniser) à laquelle s'appliquent les différentes dispositions du titre III.

3. La zone A (agricole), à laquelle s'appliquent les différentes dispositions du titre IV est délimitée par un tiret et repérée par l'indice A au plan.

4. La zone N (naturelle), à laquelle s'appliquent les différentes dispositions du titre V est délimitée par un tiret et repérée par l'indice N au plan. La zone N comprend un secteur Ntl, zone naturelle où les aménagements liés à activité touristique sont possibles

Dans chacune de ces zones, s'appliquent les dispositions particulières du chapitre II. Les différentes zones figurent sur les documents graphiques.

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

- les terrains classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- une trame spécifique pour les secteurs soumis à des risques identifiés dans le cadre du Plan de Prévention des Risques
- les bâtiments agricoles faisant l'objet d'un changement d'affectation.

Les servitudes d'utilité publique figurent en annexes.

Article 4 : Adaptations mineures

Conformément aux dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles et le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 : Sites archéologiques

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine.

Article 6 : Reconstruction à l'identique après sinistre

La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre est autorisée sur l'ensemble du territoire dès lors que le projet respecte les servitudes d'utilité publique et que la reconstruction intervient dans un délai de 5 ans à compter de la date du sinistre.

Article 7 : Ouvrages techniques, travaux d'infrastructures routières

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, station de traitement des eaux, poste de refoulement...) les travaux d'infrastructure routière et les affouillements et exhaussements qui y sont liés, ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés.

Les postes de transformation d'énergie électrique d'une surface inférieure à 20 m², quelle que soit la zone, sont soumis aux règles d'implantation ci-après :

- implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- implantation par rapport aux limites séparatives : implantation à 3 m ou en limite séparative

Article 8 : Rappel de procédure

1/ l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (cf art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme et délibération du Conseil Municipal)

2/ les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442-1 à R.442-20 du Code de l'Urbanisme

3/ les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés en application des articles L.311.1 à L.311.5 et R.311.1 à R.313.3 du Code forestier. En application de l'article R.423.3.1 du Code de l'urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de permis de construire

4/ le stationnement des caravanes est réglementé par l'article R.111.37 à R. 111.40 du Code de l'Urbanisme.

5/ Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au centre bourg de Fajac la Relenque.

Article UA 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les affouillements et les exhaussements de sol dont la hauteur excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² soumis à autorisation ou à déclaration préalable, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire. (Cf. Art R.421- 23 du Code de l'Urbanisme)
- Les bâtiments industriels,
- Les bâtiments agricoles, et notamment de stockage de denrées périssables,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 m en référence aux articles R. 421.1 et 421.2 du Code de l'Urbanisme.

Article UA 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,

Article UA 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3 m minimum en cas de sens

unique, 5 m minimum en cas de voie à double sens desservant plus de 3 constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...) ; elles intégreront par ailleurs des espaces sécurisés pour la circulation des piétons. Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagné de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

Article UA 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1) Alimentation

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, notamment en terme de débit et de capacité pour la lutte contre les incendies.

Eau (potable ou brute)

Un moyen de lutte contre l'incendie doit être présent à moins de 200 m de la construction (capacité de 60 m³/h pendant 2 heures avec une pression de 1 bar minimum ou réserve d'eau de 120 m³ accessible).

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage).

Pour toute opération réalisée sur un terrain d'assiette de plus de 5 000 m², les eaux pluviales seront collectées et traitées sur place. Le débit de fuite après aménagement ne sera pas supérieur au débit de fuite avant urbanisation.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement toute nouvelle construction devra être dotée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique et par l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

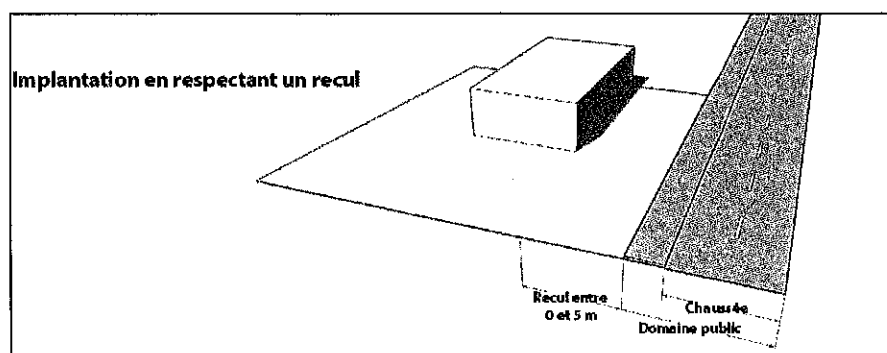
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article UA 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Il sera exigé une superficie minimale de 1 200 m² de terrain pour assurer le bon fonctionnement des systèmes d'assainissement autonome.

Article UA 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait compris entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

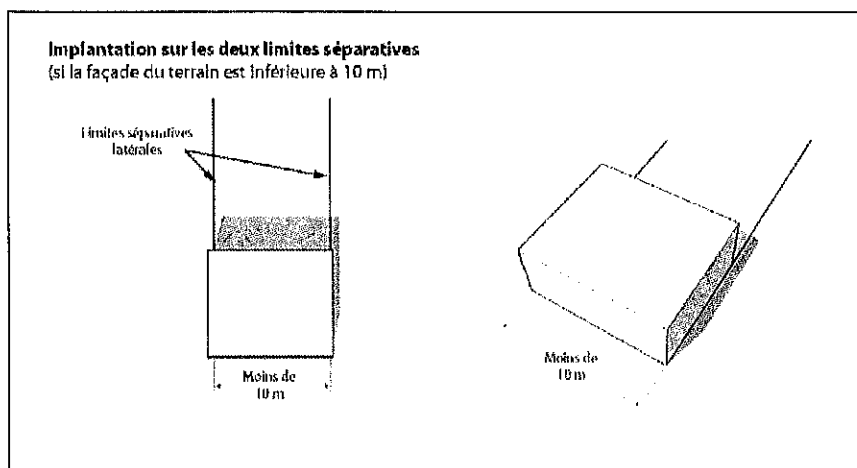


Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine routier départemental.

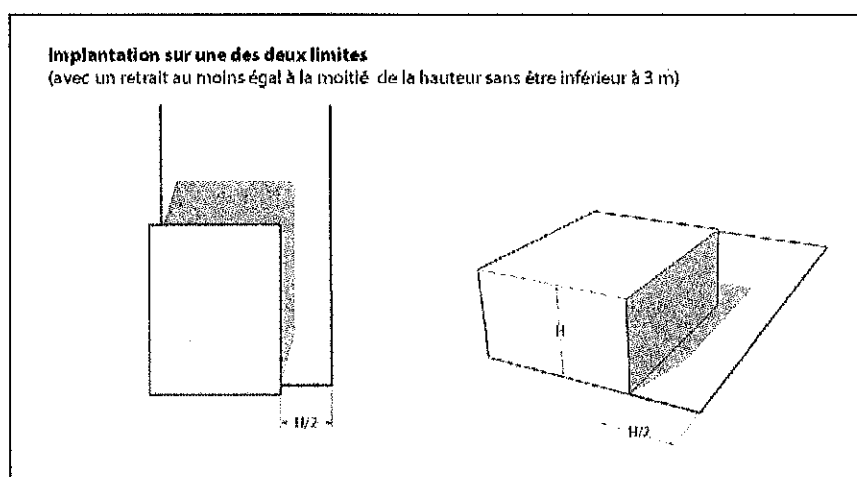
L'extension de constructions existantes implantées différemment est possible.

Article UA 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si la façade du terrain est inférieure à 10 m, les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.



Si la façade du terrain est supérieure à 10 m, une construction nouvelle peut être édifiée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comprise entre la limite non-bâtie et la construction soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

Article UA 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

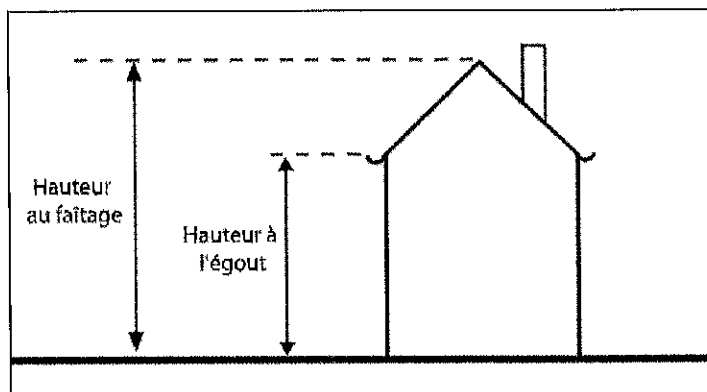
Non réglementé.

Article UA 9 : L'emprise au sol des constructions

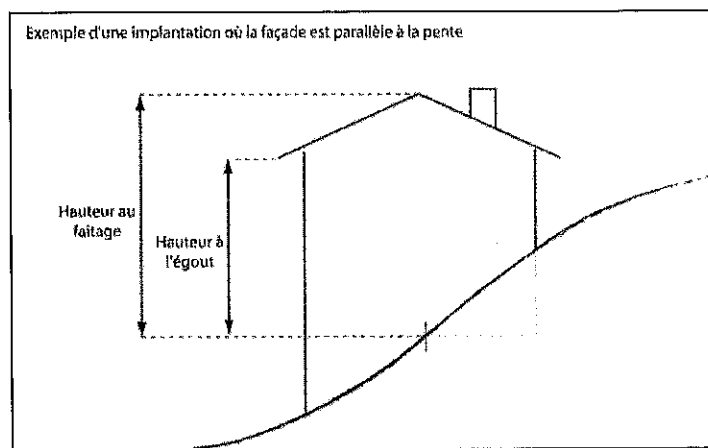
Non réglementé.

Article UA 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit du bâtiment ou l'acrotère en cas de toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.



La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

Article UA 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1) Principes généraux

Le principe à suivre concernant le présent article est de tenir compte du bâti environnant pour la conception et la réalisation des éléments vus depuis l'espace public. Des libertés plus grandes sont laissées quant aux espaces arrière non vus depuis l'espace public

2) Volumétrie, façade, épanelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

Tout décrochement ou saillie devra être justifié par une analyse architecturale en démontrant la nécessité.

3) Toitures

Volumes :

Les lignes de rives devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.

Lorsque la parcelle forme un angle de rue, soit la dimension de la toiture permet de respecter la règle ci dessus, soit l'exiguïté de la parcelle ne le permet pas alors la règle s'applique à la façade sur la voie la plus importante.

Les toitures à 4 pentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'un bâti isolé de grande dimension et que la toiture couvre la totalité du bâtiment.

Les toitures à 3 pentes sont autorisées pour des constructions mitoyennes (3 faces), afin de permettre le respect de la règle d'orientation des lignes de rives.

Les tourelles, chien assis et autres saillies de toiture sont interdits.

Des toitures terrasses partielles de petite dimension sont autorisées sur les bâtiments supérieurs à R+1 si elles ne sont pas visibles du domaine public.

Dans le cas de surélévation-rénovation, la forme d'origine de la toiture sera conservée. Les pentes de toitures neuves seront comprises entre 28 et 35 %.

Matériaux :

La tuile de terre cuite de type canal est préconisée pour la majorité des couvertures. Arêtiers, faîtages et rives seront maçonnés.

On pourra utiliser des tuiles plates mécaniques notamment pour de petites toitures s'il est avéré que des bâtiments existants sont couverts avec ce matériau dans le village.

Pour la rénovation de couvertures constituées d'autres matériaux (ardoises), il sera fait usage du matériau d'origine ou de son équivalent actuel.

Éléments de toiture :

Les fenêtres de toiture sont autorisées.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïques est autorisé sur les versants sud, à condition qu'ils soient parallèles à la pente et si possible intégrés au complexe de couverture. Lorsque la parcelle et son orientation le permettent, leur implantation sera préférable au sol.

Les antennes paraboliques visibles depuis le domaine public sont interdites.

4) Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal

Les façades seront planes, sans saillies ni retraits autres que ceux éventuellement imposés par la configuration du terrain.

Les bow-windows, vérandas et loggias sont interdits sur les façades côté domaine public. Les balcons sont autorisés à condition qu'il en existe déjà sur la voie concernée.

Proportions des ouvertures créées :

Les proportions de baies et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité. Les baies seront à tendance verticales superposées et axées ou symétriques.

Les encadrements seront systématiquement marqués sur une épaisseur comprise entre 15 et 20 cm; soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres). Des baies horizontales pourront être réalisées en attique dans le cas de surélévation de toiture.

Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien.

Des conditions différentes seront acceptées pour les façades sur domaine privé.

Matériaux et couleurs :

Toutes les maçonneries devront être revêtues d'enduits de protections en plusieurs passes exécutés manuellement ou à la machine.

Les finitions d'enduit en gros grains et écrasé sont interdites.

Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition *que* leur mise en oeuvre ait été effectuée à cet effet : béton architectonique, brique foraine, pierres naturelles...

Les revêtements type parements de briquettes sont autorisés, leur appareillage sera identique à celui des briques foraines constructives.

L'usage des pans de bois est autorisé dans le cas d'extensions, de surélévations ou de réalisation de bâtiments à usage artisanal agricole ou commercial.

Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

Le choix des teintes et les modalités de mise en oeuvre des revêtements de façade se feront en conformité avec le cahier des recommandations déposé en mairie.

Menuiseries :

Les menuiseries pourront être métalliques laquées ou en bois.

Le PVC blanc est proscrit.

Dans le cas de remplacement en réhabilitation, soit l'on reproduira le dessin de la menuiserie d'origine, soit l'on réalisera des grands volumes vitrés sans recoupement.

Les volets seront en bois, battants sans écharpe et peints.

L'usage de volets roulants rapportés en embrasure sur les baies existantes est interdit.

Sur les baies à créer de dimensions non courantes, les volets roulants pourront être autorisés si leur coffre d'enroulement est dissimulé.

Les persiennes métalliques ou PVC sont interdites.

Les portes d'entrées seront réalisées en bois peint vitrées ou non.

Les portes de garage seront réalisées de la même teinte que les volets.

Les couleurs de tous les éléments de menuiserie seront choisies en conformité avec la charte du Pays Lauragais.

Éléments rapportés :

L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit.

Dans le cas d'utilisation d'éléments de modénature préfabriqués sur des constructions neuves comme des corniches, génoises tuiles décoratives etc..., le pétitionnaire devra fournir la preuve de l'existence d'éléments identiques mis en oeuvre de façon similaire, sur les constructions anciennes dans le village.

Les gouttières et descentes d'eau pluviales installées sur les façades donnant sur la voie publique seront de section circulaire en zinc, terminées par un dauphin en fonte.

Les descentes PVC et aluminium y sont interdites.

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation seront invisibles depuis le domaine public.

5) Clôtures

Les clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et enduites de teintes identiques aux constructions qu'elles jouxtent. Leurs arases supérieures seront traitées en pentes ou recouvertes pour l'écoulement des eaux. L'usage de grillages n'est pas souhaitable. Il lui sera préféré, sur des murs bahuts, des ouvrages de ferronnerie à barreaudage ou panneaux pleins.

Article UA 12 : Le stationnement

Non réglementé.

Article UA 13 : Les espaces libres et les plantations

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone limitrophe du centre ancien correspond à des extensions plus récentes.

Article UB 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les affouillements et les exhaussements de sol dont la hauteur excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² soumis à autorisation ou à déclaration préalable, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire. (Cf. Art R.421- 23 du Code de l'Urbanisme)
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- Les groupes de garage (voitures, bateaux, caravanes,...) sauf s'ils sont liés à une opération d'ensemble.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de toute nature.

Article UB 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- Les constructions à vocation artisanale ou industrielle sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Article UB 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3 m minimum en cas de sens unique, 5 m minimum en cas de voie à double sens desservant plus de 3 constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...) ; elles intégreront par

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal

ailleurs des espaces sécurisés pour la circulation des piétons. Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagné de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

Article UB 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1) Alimentation

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, notamment en terme de débit et de capacité pour la lutte contre les incendies.

Eau (potable ou brute)

Un moyen de lutte contre l'incendie doit être présent à moins de 200 m de la construction (capacité de 60 m³/h pendant 2 heures avec une pression de 1 bar minimum ou réserve d'eau de 120 m³ accessible).

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage).

Pour toute opération réalisée sur un terrain d'assiette de plus de 5 000 m², les eaux pluviales seront collectées et traitées sur place. Le débit de fuite après aménagement ne sera pas supérieur au débit de fuite avant urbanisation.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement toute nouvelle construction devra être dotée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique et par l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

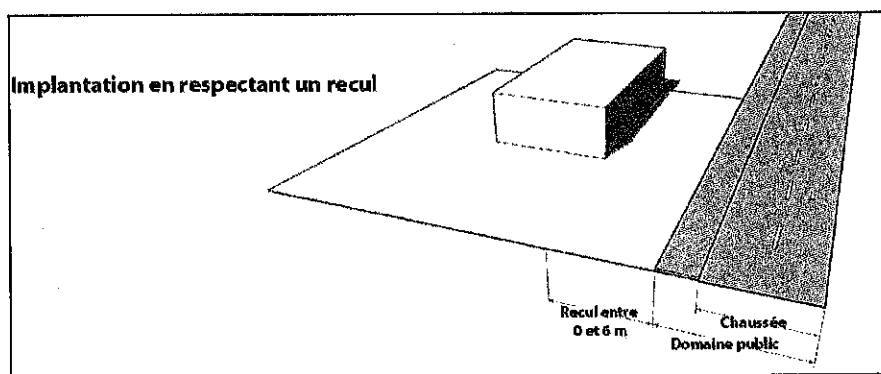
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article UB 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UB 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant un retrait compris entre 0 et 6 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

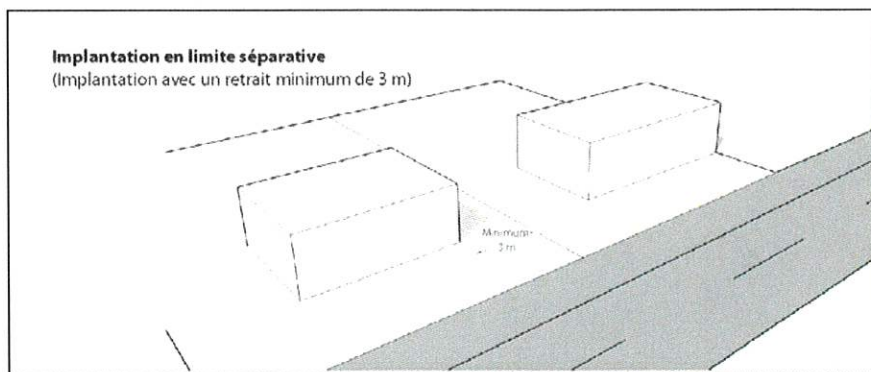


Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine routier départemental.

L'extension de constructions existantes implantées différemment est possible.

Article UB 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives ; la distance résiduelle entre la limite non bâtie et la construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m.



Les annexes dont la superficie est inférieure à 30 m² de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et la hauteur n'excède pas 3,5 m pourront être implantées en limite séparative latérale et en fond de parcelle.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent s'implanter librement.

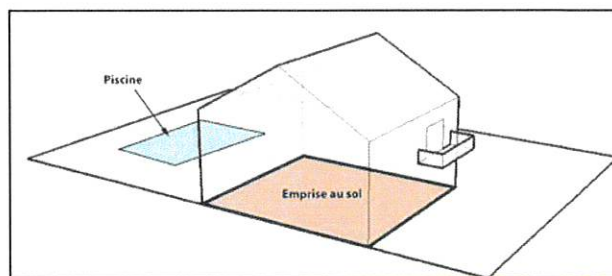
Article UB 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.

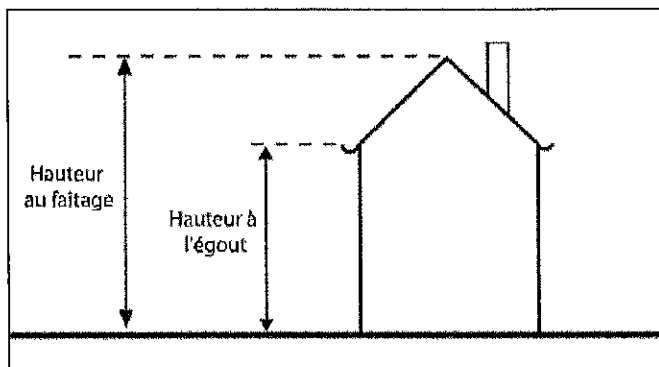
Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètres ainsi que les terrasses sont intégrées dans cette emprise.



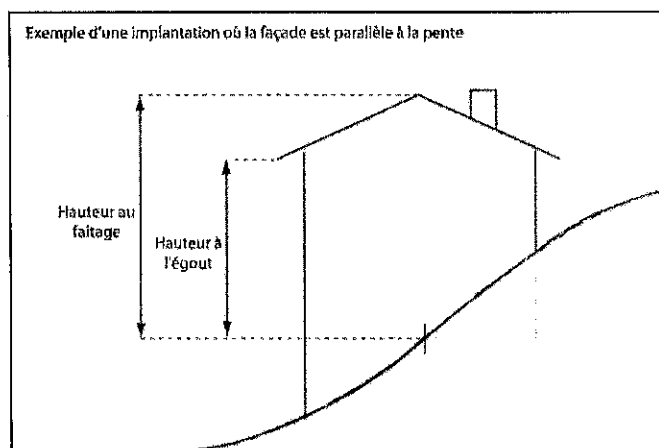
Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, station de relevage,...) peuvent occuper 100 % de la surface de terrain.

Article UB 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit du bâtiment ou l'acrotère en cas de toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.



La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.

Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes...) peuvent avoir des hauteurs supérieures.

Article UB 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1) Principes généraux

Le principe à suivre concernant le présent article est que toute construction devra tenir compte pour son implantation des relations avec son environnement immédiat et lointain, avec pour objectif :

- un respect des proportions et des volumétries existantes
- une utilisation correcte du vocabulaire architectural local,
- une adaptation aux contraintes naturelles des lieux dans un but de qualité environnementale et paysagère.

2) Volumétrie, forme, épanelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

Tout décrochement ou saillie devra être justifié par une analyse architecturale en démontrant la nécessité.

3) Choix architecturaux

Toute reproduction d'architecture vernaculaire non régionale est interdite.

Tout projet de construction d'essence « traditionnelle » fera impérativement référence aux proportions et aux éléments de construction de la partie ancienne du village.

Tout projet de construction contemporain devra justifier de son impact paysager et de la valeur de ses choix architecturaux.

4) Toitures

Volumes :

La règle de base vaut que les constructions soient abritées par un volume de toiture unique à 2, 3 ou 4 pentes. Des conditions différentes pourront être acceptées dans le cas de terrains à forte pente nécessitant une adaptation du bâti, et dans le cas d'extension de bâtiments existants si la prolongation de la toiture n'est pas possible.

Lorsque les constructions sont réalisées sur l'alignement ou en retrait de celui ci jusqu'à 6 m, les faîtages seront orientés parallèlement aux voies de desserte.

Les toitures à 3 pentes sont autorisées pour les constructions accolées.

Les toitures à 4 pentes sont autorisées pour les constructions isolées.

Les tourelles, chien assis et autres saillies de toiture sont interdits.

La règle de base vaut que les toitures terrasses soient interdites. Néanmoins des conditions différentes pourront être acceptées dans le cas de projets de facture contemporaine soutenus par une étude d'insertion argumentée.

Les pentes de toitures neuves seront comprises entre 28 et 35 %.

Matériaux :

La tuile de terre cuite de type canal ou d'une onde équivalente est préconisée pour toutes les couvertures.

Les faîtages, les arêtières et les rives seront maçonnés.

Éléments de toiture :

Les fenêtres de toiture sont autorisées.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïques est autorisé sur les versants sud, à condition qu'ils soient parallèles à la pente et si possible intégrés au complexe de couverture. Si la surface et l'orientation de la parcelle le permettent, il est préférable d'installer ces équipements au sol.

Les antennes paraboliques visibles depuis le domaine public sont interdites.

5) Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles du lauragais.

Les façades principales ne seront pas édifiées en pignon des constructions.

La règle de base vaut que les façades soient planes, sans saillies ni retraits autres que ceux éventuellement imposés par la configuration du terrain. D'autres dispositions pourront être acceptées dans cas de proposition architecturale contemporaine argumentée.

Les bow-windows, loggias, vérandas, avancées couvertes sont interdites sur les façades coté domaine public.

Proportions des ouvertures créées :

Les proportions de baies donnant sur le domaine public se rapprocheront de ceux des constructions existantes dans la partie ancienne du village. Les baies seront à tendance verticales superposées et axées ou symétriques. Elles comporteront des linteaux droits. Tout arc plein cintre ou surbaissé est interdit sur les baies principales.

Des baies de grande dimension pourront être acceptées, notamment sur les séjours des habitations. Les encadrements seront systématiquement marqués sur une épaisseur comprise entre 15 et 20 cm ; soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres)

Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien, argumenté par son maître d'oeuvre.

Matériaux et couleurs :

Toutes les maçonneries devront être revêtues d'enduits de protections en plusieurs passes exécutés manuellement ou à la machine.

Les finitions d'enduit en gros grains et écrasé sont interdites.

Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en oeuvre ait été effectuée à cet effet : béton architectonique, brique foraine, pierres naturelles...

Les revêtements type parements de briquettes sont autorisés pour des petits ouvrages comme des piliers, des chaînages, des encadrements de baies. Leur appareillage sera identique à celui des briques foraines constructives.

L'usage des pans de bois est autorisé dans le cas d'extensions, de surélévations ou de réalisation de bâtiments à usage artisanal agricole ou commercial.

Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

Les revêtements en bardages métalliques sont interdits.

Le choix des teintes et les modalités de mise en oeuvre des revêtements de façade se feront en conformité avec la charte du Pays Lauragais.

Menuiseries :

Les menuiseries pourront être métalliques laquées ou en bois.

Le PVC blanc est proscrit.

Les volets seront en bois, battants sans écharpe et peints.

Les volets roulants pourront être autorisés si leur coffre d'enroulement est entièrement dissimulé.

Les persiennes métalliques ou PVC sont interdites.

Les portes d'entrées seront réalisées en bois peint vitrées ou non, de la même teinte que les volets.

Les portes de garage seront réalisées de la même teinte que les volets.

Les couleurs de tous les éléments de menuiserie seront choisies parmi celles qui figurent au nuancier disponible en mairie.

Éléments rapportés :

L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit.

Dans le cas d'utilisation d'éléments de modénature préfabriqués sur des constructions neuves comme des corniches, génoises tuiles décoratives..., le pétitionnaire devra fournir la preuve de l'existence d'éléments identiques mis en œuvre de façon similaire, sur les constructions anciennes dans le village.

Les gouttières et descentes d'eau pluviales installées sur les façades donnant sur la voie publique seront de section circulaire en zinc, terminées par un dauphin en fonte.

Les descentes PVC et aluminium y sont interdites.

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation seront invisibles depuis le domaine public.

6) Clôtures

Les clôtures sur le domaine public seront discrètes, composées d'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur maximale de 80 cm complété soit de haies végétales, de barrières à claire voie en métal ou en bois. L'usage de grillages à mailles est interdit.

Les portails seront de facture simple, sans effet décoratif voussures, arrondis, fers forgés. Ils seront peints de la teinte dominante des menuiseries du bâtiment.

Les clôtures mitoyennes entre parcelles privées ne dépasseront pas 1,80 m. Les clôtures végétales sont recommandées.

Article UB 12 : Le stationnement

Il sera exigé pour les constructions à usage d'habitation, au moins 1 place de stationnement par logement, réalisée sur la parcelle, et une place supplémentaire par tranche de 80 m² de SHON (soit 2 places à partir de 80 m², 3 places pour 160 m², etc.).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article UB 13 : Les espaces libres et les plantations

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

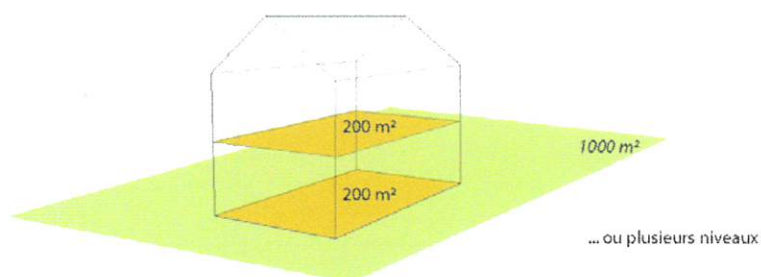
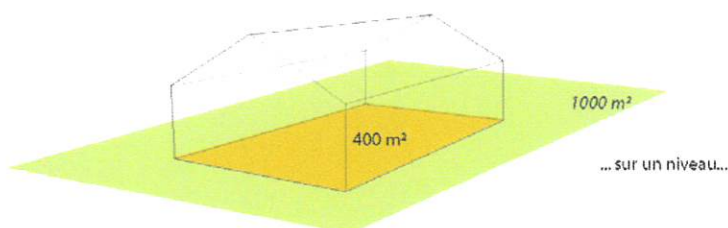
Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,4.

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport entre la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON, hors combles et sous-sols aménageables, terrasses, loggias, espaces non clos, garages) et la surface de la parcelle.

Sur une surface de 1000 m² affectée d'un COS de 0,4 il est possible de construire 400 m² de SHON



ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone accueille des activités industrielles, artisanales et commerciales.

Article UY 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les affouillements et les exhaussements de sol dont la hauteur excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² soumis à autorisation ou à déclaration préalable, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire. (Cf. Art R.421- 23 du Code de l'Urbanisme)
- Les bâtiments agricoles et les constructions incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les mobil-home, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article UY 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent à l'amélioration des normes de confort.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.
- Les dépôts s'ils sont liés à l'activité de l'établissement.

Article UY 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3 m minimum en cas de sens

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal

unique, 5 m minimum en cas de voie à double sens desservant plus de 3 constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...) ; elles intégreront par ailleurs des espaces sécurisés pour la circulation des piétons. Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagné de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

Article UY 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1) Alimentation

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, notamment en terme de débit et de capacité pour la lutte contre les incendies.

Eau (potable ou brute)

Un moyen de lutte contre l'incendie doit être présent à moins de 200 m de la construction (capacité de 60 m³/h pendant 2 heures avec une pression de 1 bar minimum ou réserve d'eau de 120 m³ accessible).

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage).

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal

Pour toute opération réalisée sur un terrain d'assiette de plus de 5 000 m², les eaux pluviales seront collectées et traitées sur place. Le débit de fuite après aménagement ne sera pas supérieur au débit de fuite avant urbanisation.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement toute nouvelle construction devra être dotée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique et par l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

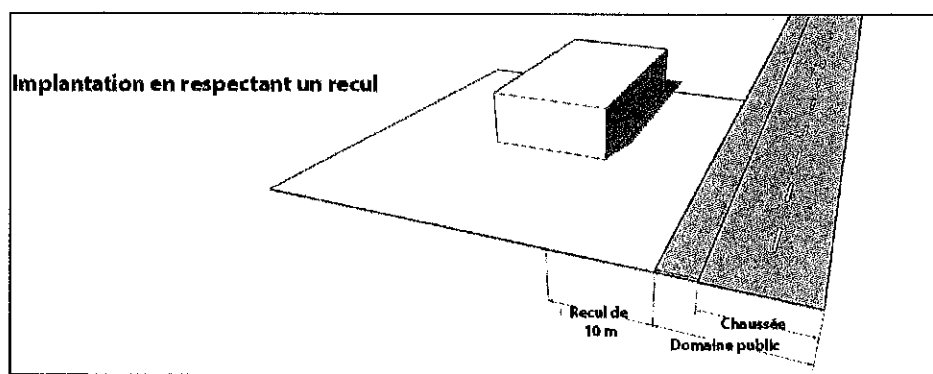
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article UY 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UY 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

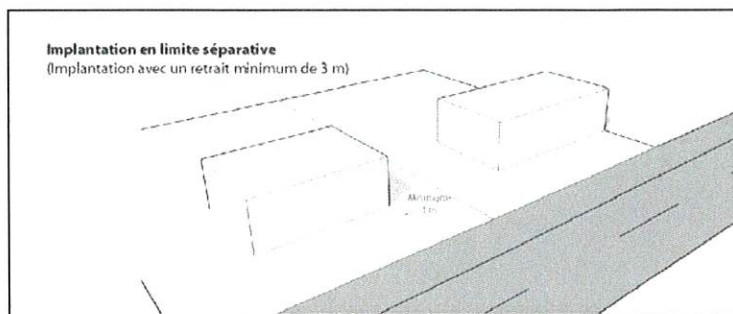
Les constructions seront implantées en respectant un retrait de 10 m minimum par rapport à l'axe de la route départementale.



L'extension de constructions existantes implantées différemment est possible.

Article UY 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.



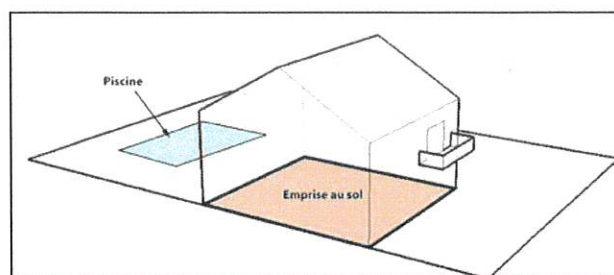
Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent s'implanter librement.

Article UY 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, une distance d'au moins 4 m est imposée.

Article UY 9 : L'emprise au sol des constructions

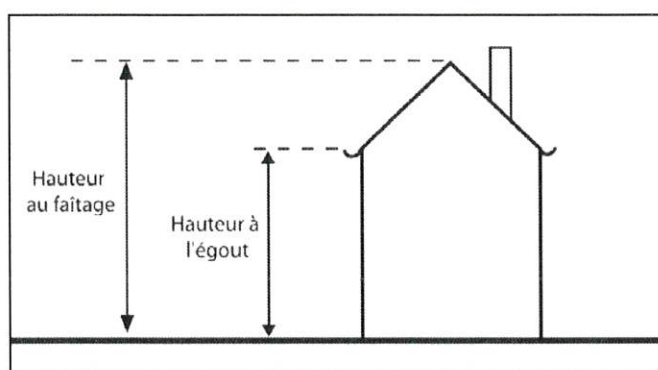
L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.



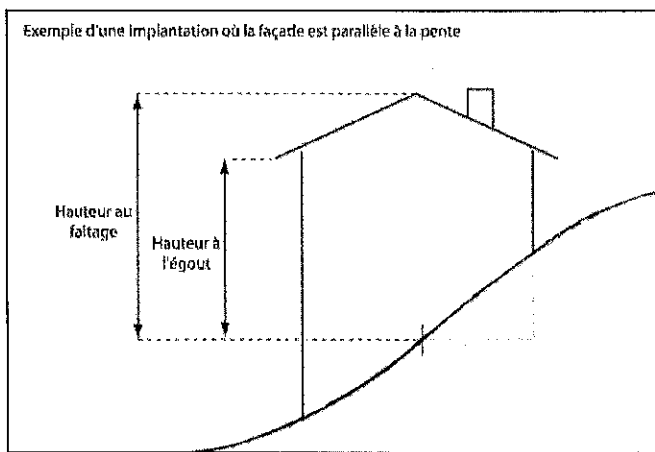
Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, station de relevage,...) peuvent occuper 100 % de la surface de terrain.

Article UY 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit du bâtiment ou l'acrotère en cas de toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.



La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes...) peuvent avoir des hauteurs supérieures.

Article UY 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Seront privilégiées les formes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

Toitures

La règle de base vaut que les constructions soient abritées par un volume de toiture unique à 2, 3 ou 4 pentes. Des conditions différentes pourront être acceptées dans le cas de terrains à forte pente nécessitant une adaptation du bâti, et dans le cas d'extension de bâtiments existants si la prolongation de la toiture n'est pas possible.

Les pentes de toitures neuves seront comprises entre 28 et 35 %.

Les fenêtres de toiture sont autorisées.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïques est autorisé sur les versants sud, à condition qu'ils soient parallèles à la pente et si possible intégrés au complexe de couverture. Si la surface et l'orientation de la parcelle le permettent, il est préférable d'installer ces équipements au sol.

Clôtures

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

L'implantation des clôtures sera soumise aux règles suivantes :

- en limite séparative, elles pourront être mitoyennes ou non, et doublées d'une haie libre ou d'une bande boisée d'essence champêtre principalement ;
- les haies végétales continues constituées de conifères de forme géométrique régulière sont à proscrire ;
- dans tous les cas, cette doublure végétalisée ne devra se poursuivre le long des voies afin de ménager des cônes de visibilité.

Article UY 12 : Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article UY 13 : Les espaces libres et les plantations

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Article UY 14 : Le coefficient d'occupation du sol

La SHON maximale autorisée des logements de fonction est fixée à 175 m² ; un seul logement étant autorisé par activité.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU correspond à une zone d'urbanisation future insuffisamment équipée. Son ouverture est conditionnée à la réalisation des équipements de voirie et de réseaux.

Article AU 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone :

- Les affouillements et les exhaussements de sol dont la hauteur excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² soumis à autorisation ou à déclaration préalable, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire. (Cf. Art R.421- 23 du Code de l'Urbanisme)
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- Les groupes de garage (voitures, bateaux, caravanes,...) sauf s'ils sont liés à une opération d'ensemble,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Les bâtiments agricoles.

Article AU 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.

Article AU 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3 m minimum en cas de sens unique, 5 m minimum en cas de voie à double sens desservant plus de 3 constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...) ; elles intégreront par ailleurs des espaces sécurisés pour la circulation des piétons. Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal

capacité de la voirie publique qui les dessert.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagné de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

Article AU 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1) Alimentation en eau potable

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, notamment en terme de débit et de capacité pour la lutte contre les incendies.

Eau (potable ou brute)

Un moyen de lutte contre l'incendie doit être présent à moins de 200 m de la construction (capacité de 60 m³/h pendant 2 heures avec une pression de 1 bar minimum ou réserve d'eau de 120 m³ accessible).

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage).

Pour toute opération réalisée sur un terrain d'assiette de plus de 5 000 m², les eaux pluviales seront collectées et traitées sur place. Le débit de fuite après aménagement ne sera pas supérieur au débit de fuite avant urbanisation.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement toute nouvelle construction devra être dotée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique et par l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

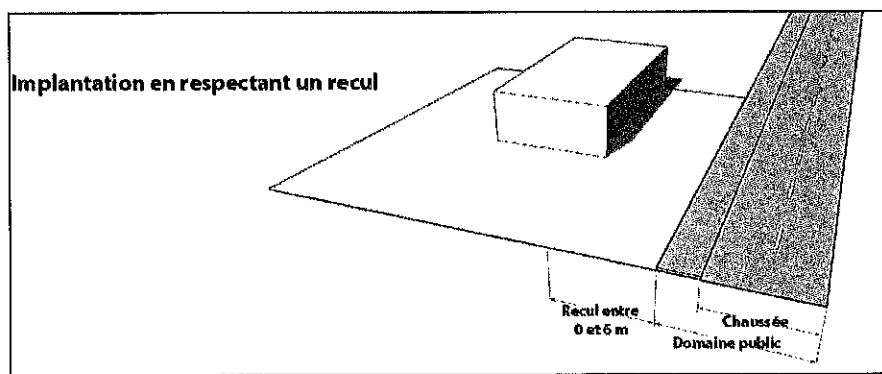
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article AU 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article AU 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone AU, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait compris entre 0 et 6 m maximum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.



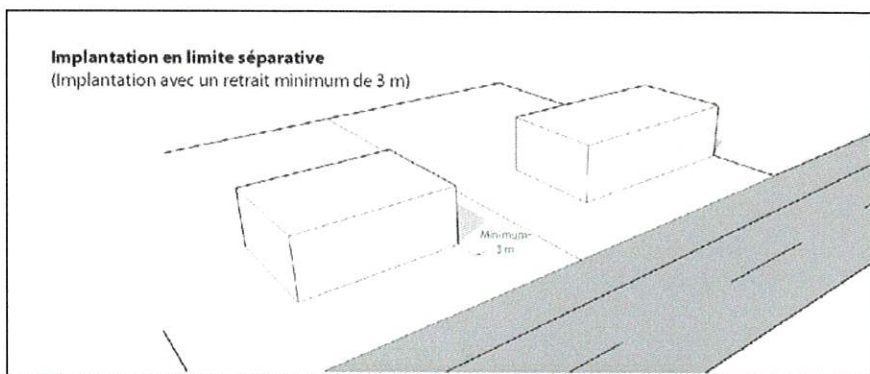
Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine routier départemental.

En bordure de route départementale, les constructions seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 m.

L'extension de constructions existantes implantées différemment est possible.

Article AU 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives ; la distance résiduelle entre la limite non bâtie et la construction est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m.



Les annexes dont la superficie est inférieure à 30 m² de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et dont la hauteur n'excède pas 3,5 m pourront être implantées sur une des deux limites séparatives latérale et en fond de parcelle.

Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement.

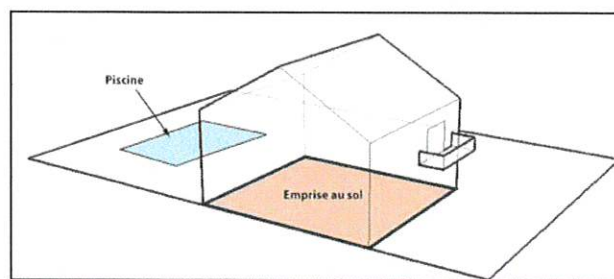
Article AU 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU 9 : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.

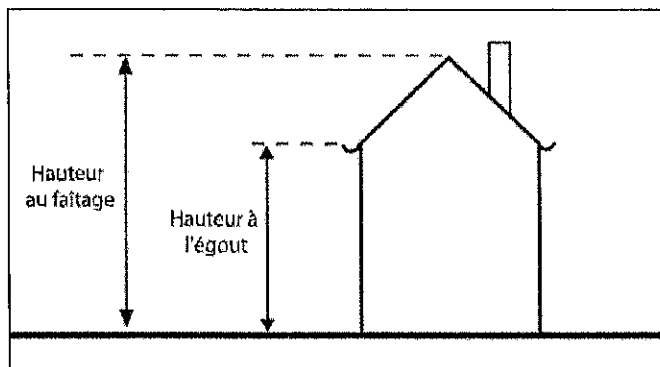
Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètres ainsi que les terrasses sont intégrées dans cette emprise.



Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent occuper 100 % de la surface de terrain.

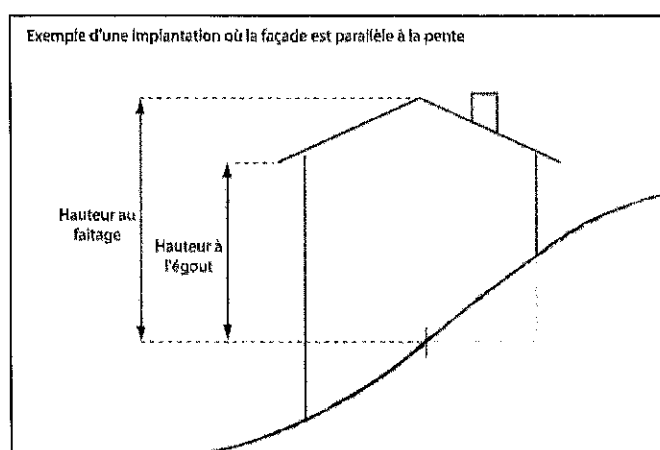
Article AU 10: La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit du bâtiment ou l'acrotère en cas de toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit.



La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.

Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...) peuvent avoir des hauteurs supérieures.

Article AU 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1) Principes généraux

Le principe à suivre concernant le présent article est que toute construction devra tenir compte pour son implantation des relations avec son environnement immédiat et lointain, avec pour objectif :

- un respect des proportions et des volumétries existantes
- une utilisation correcte du vocabulaire architectural local,
- une adaptation aux contraintes naturelles des lieux dans un but de qualité environnementale et paysagère.

2) Volumétrie, forme, épanelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal

orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

Tout décrochement ou saillie devra être justifié par une analyse architecturale en démontrant la nécessité.

Si le terrain le permet, l'orientation sud sera recherchée pour la façade principale comportant le plus d'ouvertures.

3) Choix architecturaux

Toute reproduction d'architecture vernaculaire non régionale est interdite.

Tout projet de construction d'essence « traditionnelle » fera impérativement référence aux proportions et aux éléments de construction de la partie ancienne du village.

Tout projet de construction contemporain devra justifier de son impact paysager et de la valeur de ses choix architecturaux.

4) Toitures

Volumes :

La règle de base vaut que les constructions soient abritées par un volume de toiture unique à 2, 3 ou 4 pentes. Des conditions différentes pourront être acceptées dans le cas de terrains à forte pente nécessitant une adaptation du bâti, et dans le cas d'extension de bâtiments existants si la prolongation de la toiture n'est pas possible.

Lorsque les constructions sont réalisées sur l'alignement ou en retrait de celui-ci jusqu'à 6 m, les faîtages seront orientés parallèlement aux voies de desserte.

Les toitures à 3 pentes sont autorisées pour les constructions accolées.

Les toitures à 4 pentes sont autorisées pour les constructions isolées.

Les tourelles, chien assis et autres saillies de toiture sont interdits.

La règle de base vaut que les toitures terrasses soient interdites. Néanmoins des conditions différentes pourront être acceptées dans le cas de projets de facture contemporaine soutenus par une étude d'insertion argumentée.

Dans le cas de surélévation-rénovation, la forme d'origine de la toiture sera conservée. Les pentes de toitures neuves seront comprises entre 28 et 35 %.

Matériaux :

La tuile de terre cuite de type canal ou d'une onde équivalente est préconisée pour toutes les couvertures.

Les faîtages, les arêtières et les rives seront maçonnés.

Éléments de toiture :

Les fenêtres de toiture sont autorisées.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïques est autorisée sur les versants sud, à condition qu'ils soient parallèles à la pente et si possible intégrés au complexe de couverture. Si la surface et l'orientation de la parcelle le permettent, il est préférable d'installer ces équipements au sol.

Les antennes paraboliques visibles depuis le domaine public sont interdites.

5) Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles du lauragais.

Les façades principales ne seront pas édifiées en pignon des constructions.

La règle de base vaut que les façades soient planes, sans saillies ni retraits autres que ceux éventuellement imposés par la configuration du terrain. D'autres dispositions pourront être acceptées dans cas de propositions architecturales contemporaines argumentées.

Les bow-windows, loggias, vérandas, avancées couvertes sont interdits sur les façades coté domaine public.

Proportions des ouvertures créées :

Les proportions de baies donnant sur le domaine public se rapprocheront de ceux des constructions existantes dans la partie ancienne du village. Les baies seront à tendance verticales superposées et axées ou symétriques. Elles comporteront des linteaux droits. Tout arc plein cintre ou surbaissé est interdit sur les baies principales.

Des baies de grande dimension pourront être acceptées, notamment sur les séjours des habitations. Les encadrements seront systématiquement marqués sur une épaisseur comprise entre 15 et 20 cm; soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres)

Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien, argumenté par son maître d'œuvre.

Matériaux et couleurs :

Toutes les maçonneries devront être revêtues d'enduits de protections en plusieurs passes exécutés manuellement ou à la machine.

Les finitions d'enduit en gros grains et écrasé sont interdites.

Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en oeuvre ait été effectuée à cet effet : béton architectonique, brique foraine, pierres naturelles...

Les revêtements type parements de briquettes sont autorisés pour des petits ouvrages comme des piliers, des chaînages, des encadrements de baies. Leur appareillage sera identique à celui des briques foraines constructives.

L'usage des pans de bois est autorisé dans le cas d'extensions, de surélévations ou de réalisation de bâtiments à usage artisanal agricole ou commercial.

Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

Les revêtements en bardages métalliques sont interdits.

Le choix des teintes et les modalités de mise en oeuvre des revêtements de façade se feront en conformité avec la Charte du Pays Lauragais.

Menuiseries :

Les menuiseries pourront être métalliques laquées ou en bois.

Le PVC blanc est proscrit.

Les volets seront en bois, battants sans écharpe et peints.

Les volets roulants pourront être autorisés si leur coffre d'enroulement est entièrement dissimulé.

Les persiennes métalliques ou PVC sont interdites.

Les portes d'entrées seront réalisées en bois peint vitrées ou non, de la même teinte que les volets.

Les portes de garage seront réalisées de la même teinte que les volets.

Les couleurs de tous les éléments de menuiserie seront choisies parmi celles qui figurent au nuancier disponible en mairie.

Éléments rapportés :

L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit.

Dans le cas d'utilisation d'éléments de modénature préfabriqués sur des constructions neuves comme des corniches, génoises, tuiles décoratives,... le pétitionnaire devra fournir la preuve de l'existence d'éléments identiques mis en oeuvre de façon similaire, sur les constructions anciennes dans le village.

Les gouttières et descentes d'eau pluviales installées sur les façades donnant sur la voie publique seront de section circulaire en zinc, terminées par un dauphin en fonte.

Les descentes PVC et aluminium y sont interdites.

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation seront invisibles depuis le domaine public.

6) Clôtures

Les clôtures sur le domaine public seront discrètes, composées d'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur maximale de 80 cm complété soit de haies végétales, de barrières à claire voie en métal ou en bois. L'usage de grillages à mailles est interdit.

Les portails seront de facture simple, sans effet décoratif, sans voûtures, arrondis, fers forgés. Ils seront peints de la teinte dominante des menuiseries du bâtiment.

Les clôtures mitoyennes entre parcelles privées ne dépasseront pas 1,80 m. Les clôtures végétales sont recommandées.

Article AU 12 : Le stationnement

Il sera exigé pour les constructions à usage d'habitation, au moins 1 place de stationnement par logement, réalisée sur la parcelle, et une place supplémentaire par tranche de 80 m² de SHON (soit 2 places à partir de 80 m², 3 places pour 160 m², etc.).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article AU 13 : Les espaces libres et les plantations

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

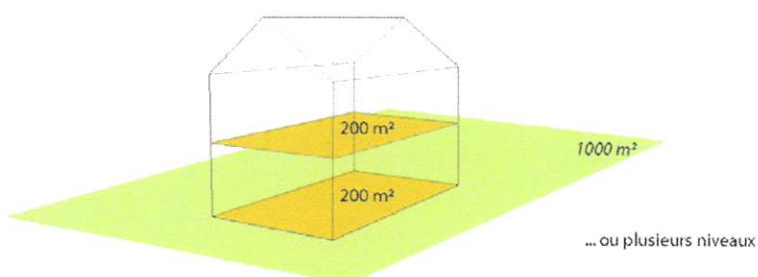
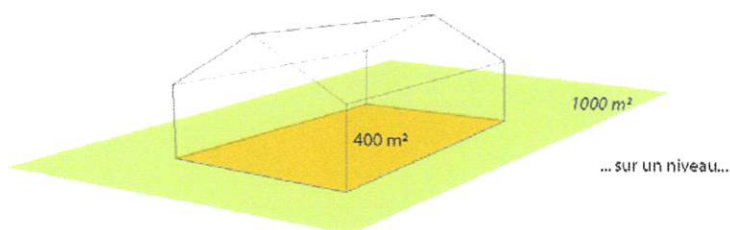
Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Article AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Le COS est fixé à 0,4.

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport entre la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON, hors combles et sous-sols aménageables, terrasses, loggias, espaces non clos, garages) et la surface de la parcelle.

Sur une surface de 1000 m² affectée d'un COS de 0,4 il est possible de construire 400 m² de SHON



ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée à vocation d'habitat. Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification.

Ce secteur correspond aux extensions en continuité du bourg (après urbanisation des zones AU).

ARTICLE 1AU 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 2 - Les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 4 - Les conditions de desserte par les réseaux

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - L'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 7 - L'implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - La hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 12 - Le stationnement

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 13 - Les espaces libres et les plantations

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 14 - Le Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Article A 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions ou installations nouvelles non mentionnées à l'article 2.

Article A 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 50 % de la surface existante (SHOB) et de 250 m² de Surface Hors Oeuvre Nette au total (existant + extension).
- Les constructions ou installations nouvelles, l'adaptation des constructions ou installations existantes doivent être nécessaires :
 - soit à l'exploitation agricole ou forestière. Dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations nouvelles, sauf pour l'adaptation d'une construction existante isolée ou pour la création d'un siège d'exploitation (construction nouvelle à usage d'habitation), doit se faire le plus proche possible du siège et des bâtiments d'exploitation existants (à moins de 50 mètres).
 - soit aux services publics ou d'intérêt collectif compatible avec la zone.
- Les bâtiments repérés dans les documents graphiques dont la liste est annexée en fin de règlement, pourront faire l'objet d'un changement de destination dès lors que le bâtiment présente un caractère architectural ou patrimonial et qu'il ne compromet pas l'exploitation agricole. Les gîtes doivent être aménagés dans des bâtiments existants, ayant fait l'objet d'un changement de destination, et sous réserve de constituer un complément d'activité pour une exploitation agricole.
- Les éoliennes inférieures à 30 m sous réserve qu'elles contribuent à un complément d'activité.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.

Article A 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3 m minimum en cas de sens unique, 5 m minimum en cas de voie à double sens desservant plus de 3 constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...) ; elles intégreront par ailleurs des espaces sécurisés pour la circulation des piétons. Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagné de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

Article A 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1) Alimentation

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, notamment en terme de débit et de capacité pour la lutte contre les incendies.

Eau (potable ou brute)

Un moyen de lutte contre l'incendie doit être présent à moins de 200 m de la construction (capacité de 60 m³/h pendant 2 heures avec une pression de 1 bar minimum ou réserve d'eau de 120 m³ accessible).

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal

collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage).

Pour toute opération réalisée sur un terrain d'assiette de plus de 5 000 m², les eaux pluviales seront collectées et traitées sur place. Le débit de fuite après aménagement ne sera pas supérieur au débit de fuite avant urbanisation.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement toute nouvelle construction devra être dotée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique et par l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

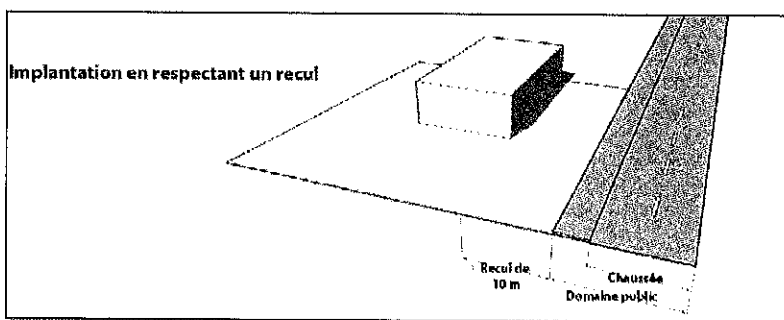
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article A 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 15 m de l'axe des voies départementales et minimum 10 m de l'emprise des autres voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.



Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement.

Article A 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement.

Article A 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

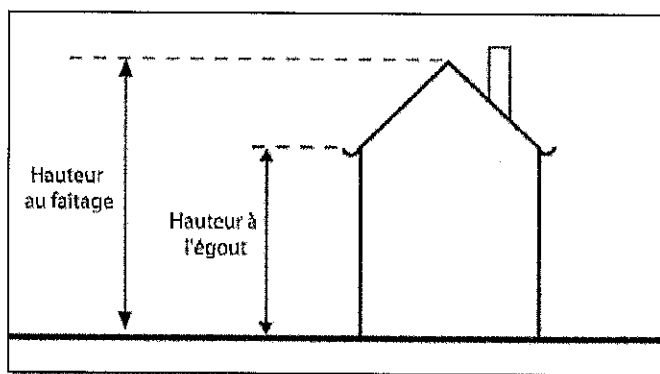
Entre deux constructions non contiguës la distance ne peut être inférieure à la hauteur du plus grand bâtiment (hauteur prise entre le terrain naturel et l'égout du toit).

Article A 9 : L'emprise au sol des constructions

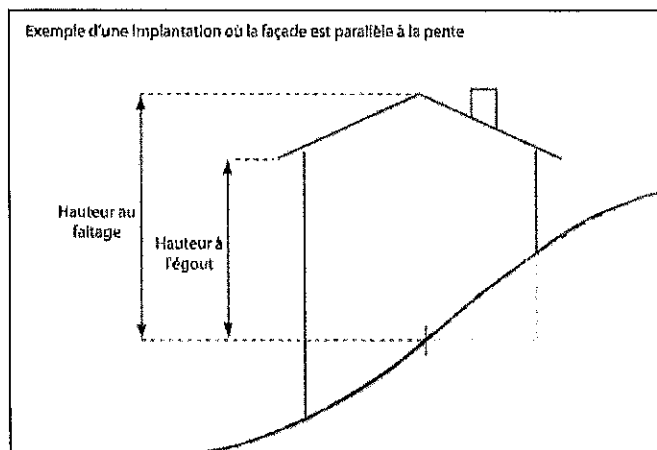
Non réglementé.

Article A 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit du bâtiment ou l'acrotère en cas de toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.



La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 m.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 m.

Des éléments ponctuels, d'une hauteur supérieure sont autorisés (éoliennes, silos...)

Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes...) peuvent avoir des hauteurs supérieures.

Article A 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Article A 12 : Le stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 : Les espaces libres et les plantations

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les abords des bâtiments d'exploitation agricoles construits doivent être plantés de haies ou d'arbres de haute tige (masque paysager).

Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt historique.

Il existe un secteur Ntl, qui a vocation à accueillir des constructions ou installations nécessaires aux activités de tourisme et de loisirs (notamment camping).

Article N 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

Article N 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension ou la surélévation des constructions ou installations existantes autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne devra pas dépasser 30 m² de SHON.

Dans le secteur Ntl, seules sont autorisés :

- Le stationnement de caravanes
- Les camping-caravaning
- Les blocs sanitaires
- Les installations et constructions destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bar, piscine, supérette, restaurant...)
- Les constructions à vocation d'habitat à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité (logement de fonction du gérant et des salariés)
- Les aires de jeux et de sports.

Article N 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3 m minimum en cas de sens

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal

unique, 5 m minimum en cas de voie à double sens desservant plus de 3 constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...) ; elles intégreront par ailleurs des espaces sécurisés pour la circulation des piétons. Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagné de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

Dans le seul secteur Ntl :

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

Dans le reste de la zone N :

Toute création de voie nouvelle est interdite.

Article N 4 : Les conditions de desserte par les réseaux Dans le seul secteur Ntl :

Dans le secteur Ntl :

1) Alimentation

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, notamment en terme de débit et de capacité pour la lutte contre les incendies.

Eau (potable ou brute)

Un moyen de lutte contre l'incendie doit être présent à moins de 200 m de la construction (capacité de 60 m³/h pendant 2 heures avec une pression de 1 bar minimum ou réserve d'eau de 120 m³ accessible).

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage).

Pour toute opération réalisée sur un terrain d'assiette de plus de 5 000 m², les eaux pluviales seront collectées et traitées sur place. Le débit de fuite après aménagement ne sera pas supérieur au débit de fuite avant urbanisation.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement toute nouvelle construction devra être dotée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique et par l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

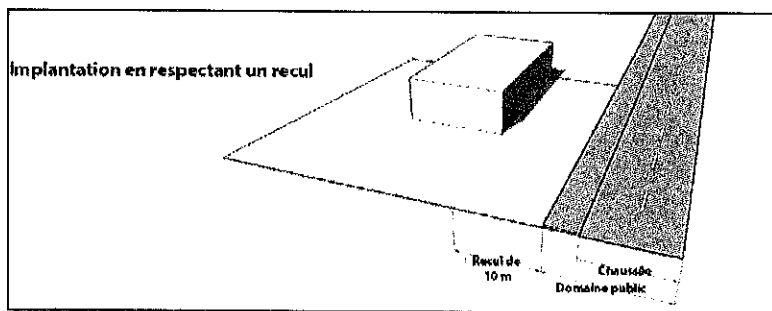
Article N 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le seul secteur NtI :

Les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 15 m de l'axe des voies départementales et minimum 10 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.



Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Dans le reste de la zone N :

Non réglementé.

Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) pourront être implantées librement.

Article N 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le seul secteur NtI :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans le reste de la zone N :

Non réglementé.

Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) pourront être implantées librement.

Article N 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

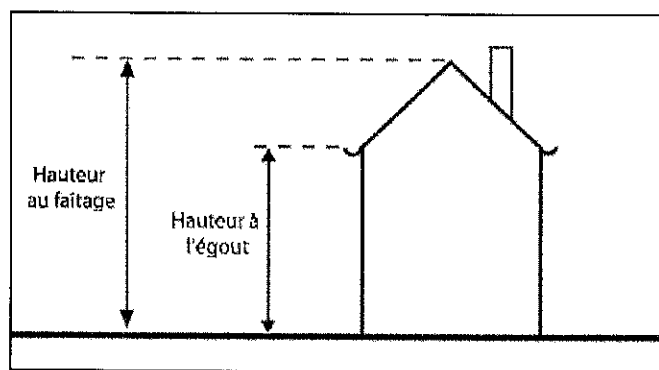
Non réglementé.

Article N 9 : L'emprise au sol des constructions

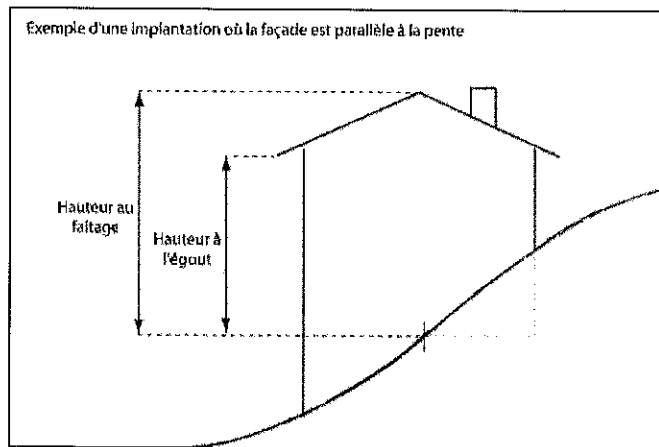
Non réglementé.

Article N 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit du bâtiment ou l'acrotère en cas de toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.



Dans le seul secteur Ntl :

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est fixée à 8 m. Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessité technique liée à la nature de l'équipement.

Dans le reste de la zone N :

Non réglementé.

Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) pourront avoir des hauteurs supérieures.

Article N 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé

Article N 12 : Le stationnement

Dans le seul secteur Ntl :

Il est exigé un emplacement de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Dans le reste de la zone N :

Non réglementé.

Article N 13 : Les espaces libres et les plantations

Les espaces boisés classés figurant dans les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et à l'article 8 du décret n°80-923 du 21 novembre 1980 relatif à la publicité.

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ANNEXES

Liste des bâtiments situés en zone agricole où le changement d'affectation est autorisé

Fiche Habitat n°1

Localisation :

Lieu-dit « Le Pin », à proximité du chemin départemental n°1 d'Avignonet à la Louvière.

Occupation :

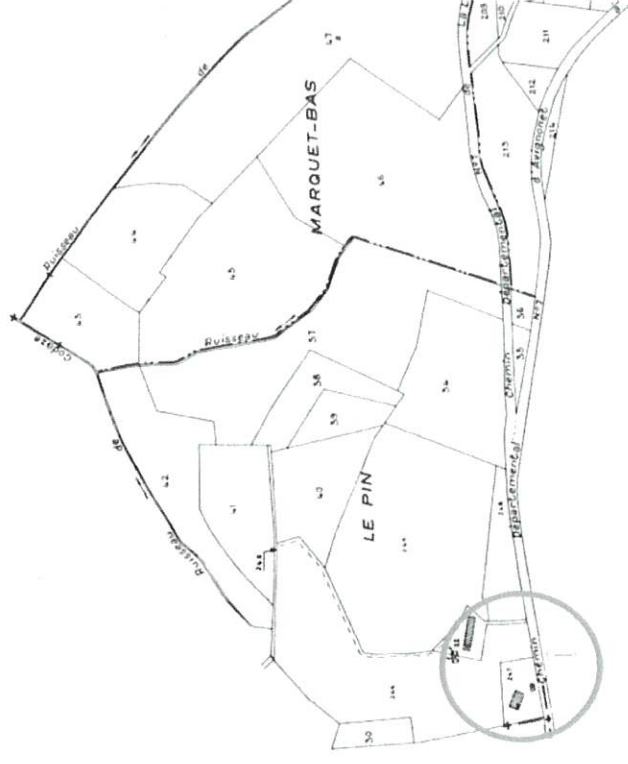
Un corps de ferme habité.

Environnement :

Terrain boisé, entouré de terres agricoles.

Caractéristiques architecturales :

Habitation de style traditionnel, par contre les murs sont crépis.



Fiche Habitat n°2

Localisation :

Lieu-dit « Marquet-Bas », à proximité du chemin départemental n°1 d'Avignonnet à la Louvière.

Occupation :

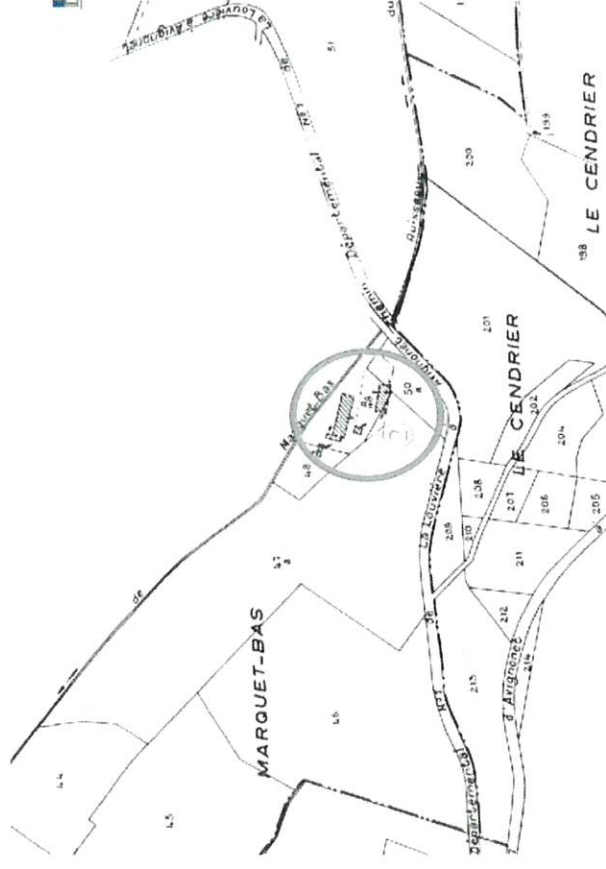
Un grand corps de ferme habité avec sa grange et deux annexes.

Environnement :

Terrain arboré entouré de terres agricoles.

Caractéristiques architecturales :

La toiture de l'habitation est en tuiles canal, celles de la grange et des annexes sont en tôles ou fibrociment. Les murs du corps de ferme sont crépis en ocre et les encadrements d'ouvertures en briquettes.



Fiche Habitat n°3

Localisation :

Lieu-dit « Borde-Neuve », à proximité du chemin départemental n°1 d'Avignonnet à la Louvière.

Occupation :

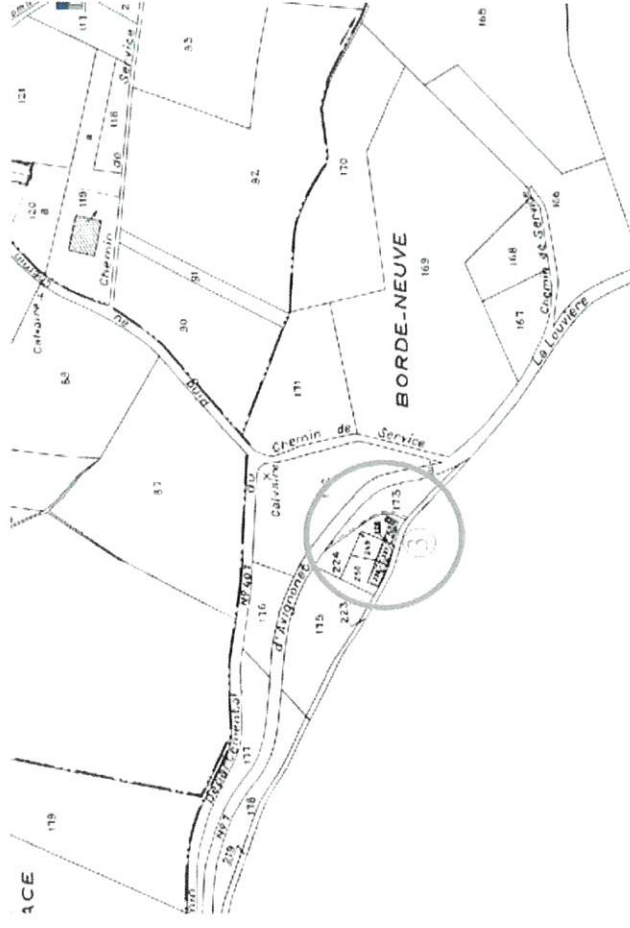
Un corps de ferme en partie habitée et son hangar attenant.

Environnement :

Terrain bien végétalisé.

Caractéristiques architecturales :

Habitation traditionnelle aux murs cimentés ou crépis, on notera les encadrements d'ouvertures en brique.



Fiche Habitat n°4

Localisation :

Lieu-dit « Le Moulin », au nord du village.

Occupation :

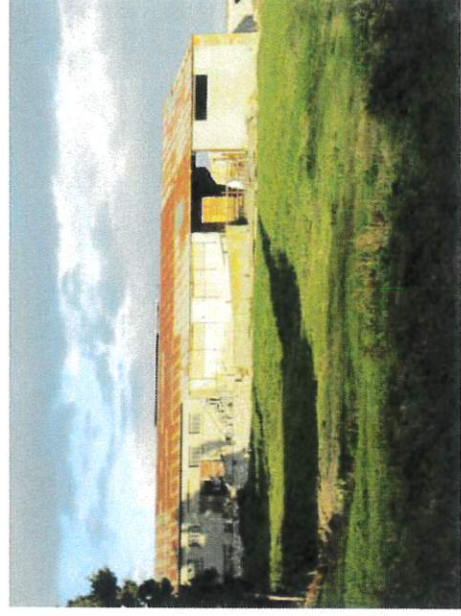
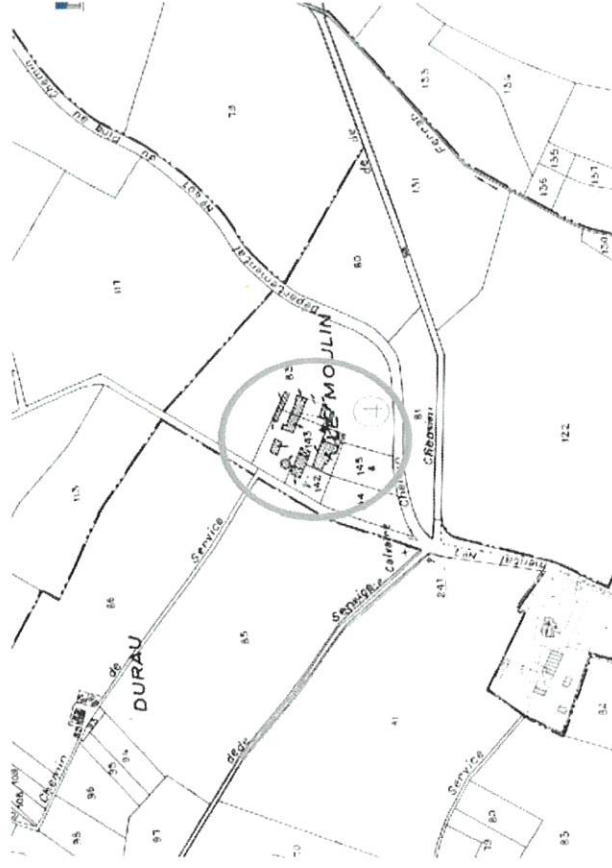
Un ancien moulin, une autre bâtisse et un hangar agricole.

Environnement :

Terrain bordé de terres agricoles.

Caractéristiques architecturales :

Style typique de la région pour les habitations. Le hangar à vocation agricole est composé de murs de ciment et d'un toit de tôles ondulées.



Lieu-dit « Fiole », au Sud-Est du territoire communal.

Un grand hangar et un corps de ferme non occupé.

Les terres agricoles entourent le terrain.

Corps de ferme de style traditionnel, le hangar a un toit de tôles mais ses murs sont en pierre et il présente un beau volume.



Fiche Habitat n°6

Localisation :

Lieu-dit « Le Paraire » à l'extrémité Est de la commune, à proximité de l'ancien chemin de Marquein à la Louvrière.

Occupation :

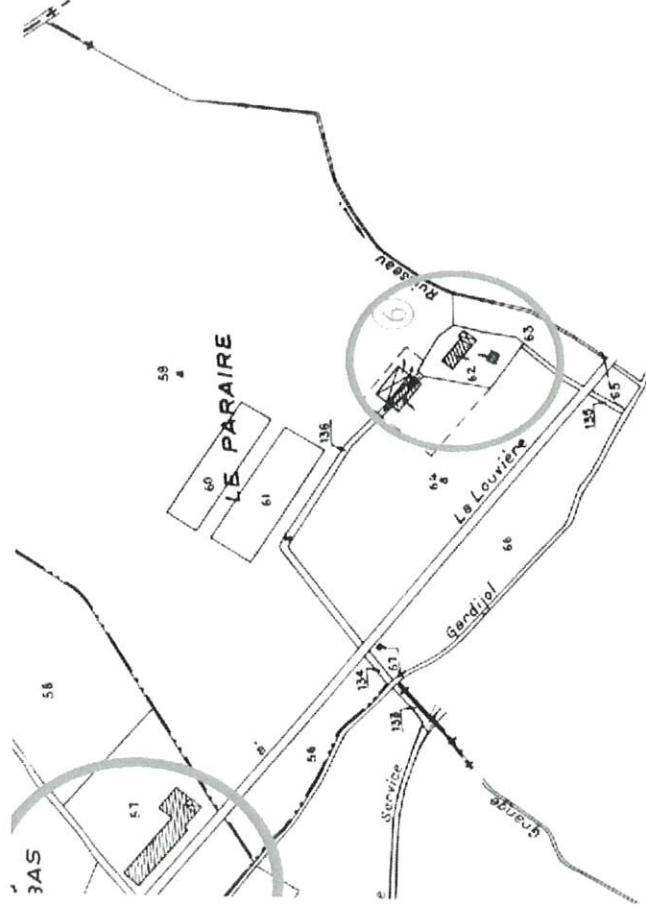
Une habitation en partie occupée.

Environnement :

Les terres agricoles entourent le terrain.

Caractéristiques architecturales :

Habitation avec sa grange accolée, caractéristiques du territoire. Les murs sont en pierres apparentes et la couverture en tuiles canal.



Fiche Habitat n°9

Localisation :

Lieu-dit « Le Cendrier », à l'extrémité Ouest de la commune, non loin de la départementale La Louvière - Avignonnet

Occupation :

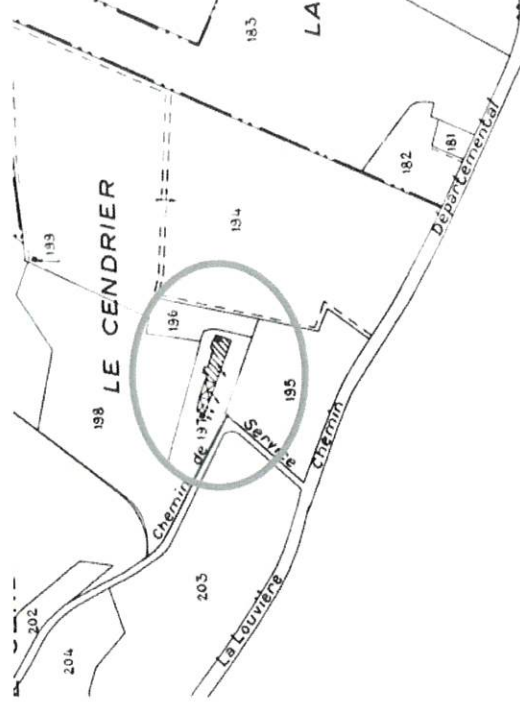
Une habitation avec hangar attenants

Environnement :

Terrain agricole

Caractéristiques architecturales :

Une construction principale ; un hangar et une remise attenants de part et d'autre. Matériaux traditionnels : briquettes, pierre, tuiles canal...



Fiche Habitat n°11

Localisation :

Lieu-dit « Monclus », au Nord-Est du bourg, non loin du chemin départemental 407

Occupation :

Une habitation

Environnement :

Terrain agricole

Caractéristiques architecturales :

Une construction principale avec matériaux traditionnels : briquettes, pierre, tuiles canal...

