

## Sommaire

Département de l'Aude

Commune de Mézerville

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 :

## 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 FEV. 2009



CITADIA CONSEIL SUD OUEST  
1029 Bd Blaise Doumerc  
82000 MONTAUBAN  
Tél. 05 63 92 11 41  
Fax 05 63 93 25 47  
citadiasudouest@wanadoo.fr  
Site : www.citadia.com



## Sommaire

<b><u>Titre 1 : Dispositions générales</u></b> .....	<b>3</b>
<b><u>Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines</u></b> .....	<b>7</b>
Zone UA .....	8
Zone UB .....	16
<b><u>Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser</u></b> .....	<b>25</b>
Zone AU .....	26
Zone 1AU .....	36
Zone 2AU .....	38
<b><u>Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole</u></b> .....	<b>40</b>
Zone A .....	41
<b><u>Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle</u></b> .....	<b>46</b>
Zone N .....	47

## **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

---

## **Article 1 : Champ d'application territorial**

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

## **Article 2 : Portées respectives du règlement 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
2. La zone AU (à urbaniser) à laquelle s'appliquent les différentes dispositions du titre III. La zone AU comprend un secteur :
  - AUy, secteur d'implantation d'activités artisanalesEn outre figurent une zone 1AU et une zone 2AU
3. La zone A (agricole), à laquelle s'appliquent les différentes dispositions du titre IV est délimitée par un tireté 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 tireté et repérée par l'indice N au plan.

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 m<sup>2</sup>, quelle que soit

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal

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 (la limite séparative touchant une voie) ; en fond de parcelle, minimum à respecter 1 m

### **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.



## ZONE UA

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone correspond au centre ancien densément bâti de Mézerville.

### **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 100m<sup>2</sup> 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,

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal

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 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures avec une pression de 1 bar minimum ou réserve d'eau de 120 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 et au schéma directeur d'assainissement.

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.

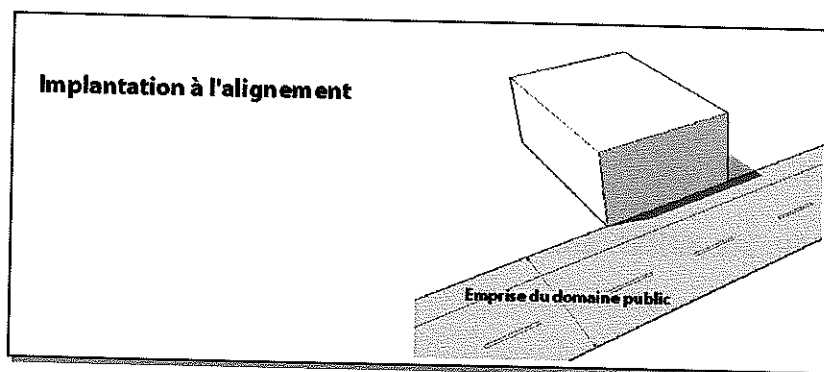
### **Article UA 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

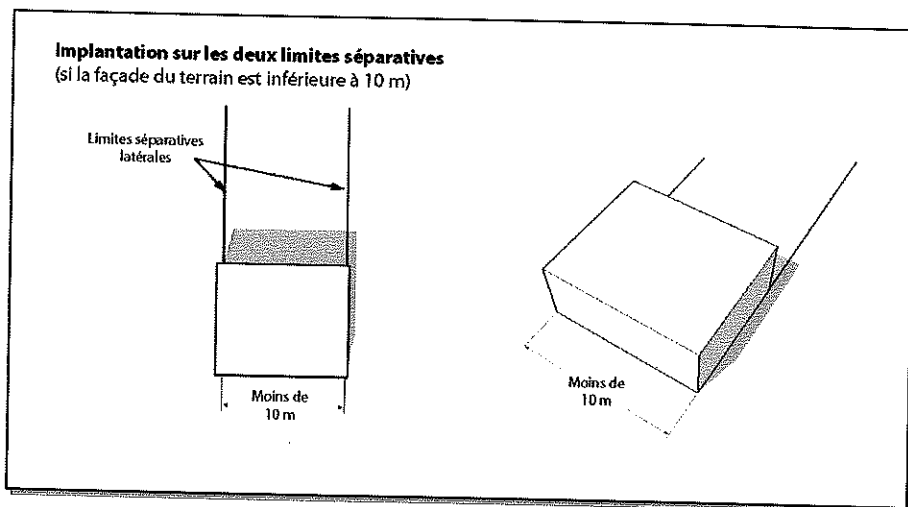
Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine routier départemental.



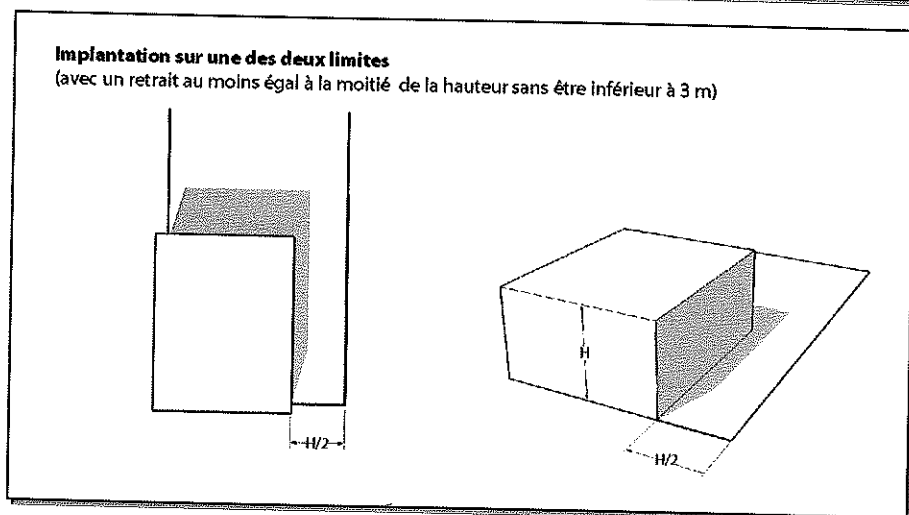
L'extension de constructions existantes implantées différemment est possible.

### **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**

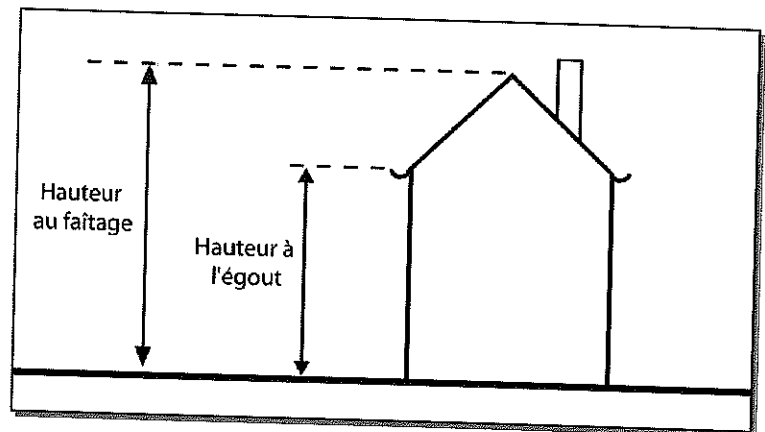
Non réglementé

### **Article UA 9 : L'emprise au sol des constructions**

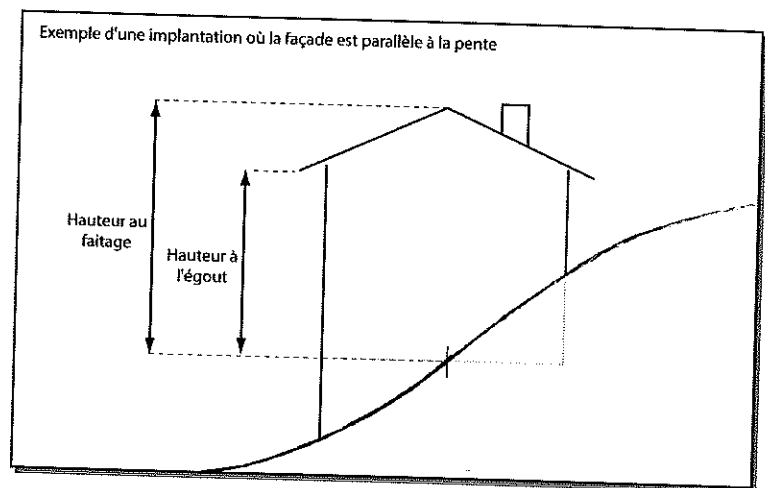
Non réglementé

## **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 7 m.

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 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. Arêtières, 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 & 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 la charte du Pays Lauragais.

#### 5) 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 recouvrement.

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

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal

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,... 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 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. Zone urbaine moins dense principalement résidentielle.

### **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 100m<sup>2</sup> 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 caravaning.
- 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 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.

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal

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

###### *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 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures avec une pression de 1 bar minimum ou réserve d'eau de 120 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 et au schéma directeur d'assainissement.

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.

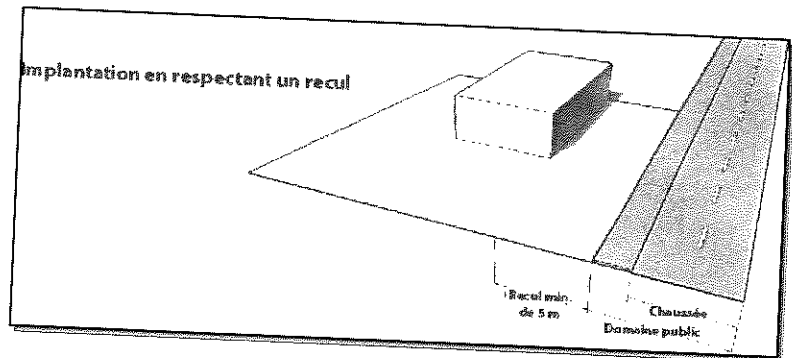
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

### 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 minimum de 5 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.

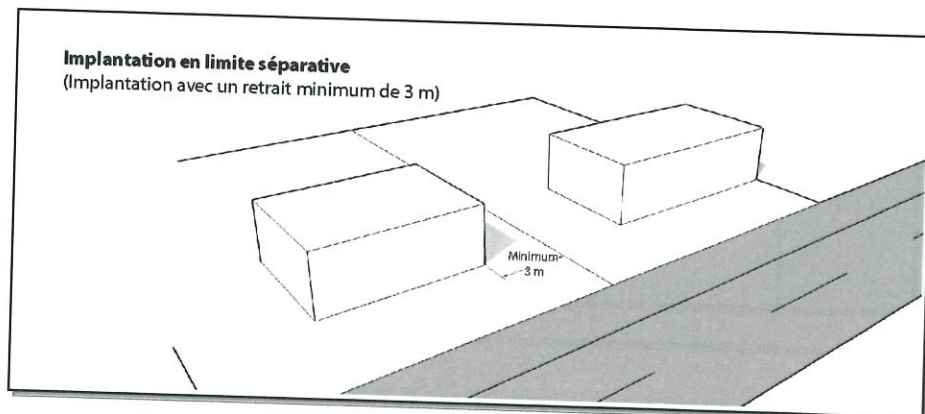


Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine routier départemental.

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 m<sup>2</sup> 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.

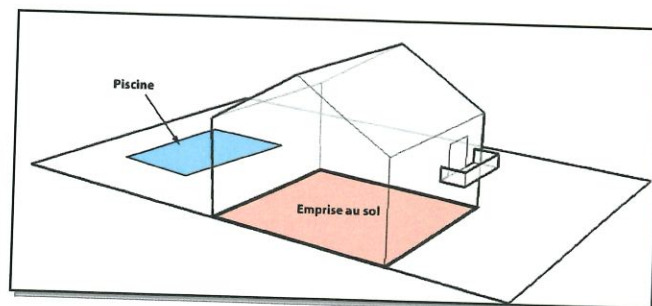
### **Article UB 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article UB 9 : L'emprise au sol des constructions**

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

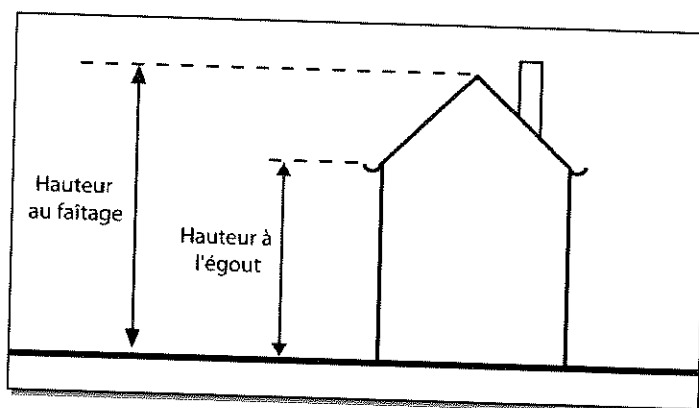
Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètres ainsi que les terrasses sont intégrées dans cette emprise.



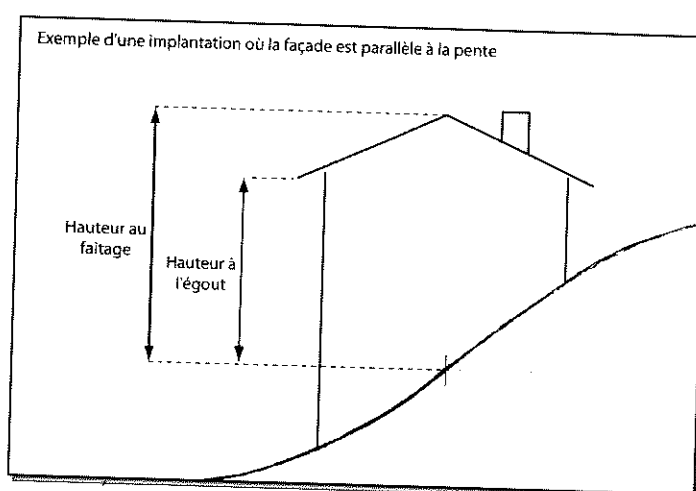
Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, station de relevage...) peuvent occuper 100% de la surface de terrain.

### **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 7 m.

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 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. Arêtières, 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.

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 & 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 la charte du Pays Lauragais.

#### 6) 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,... 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 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 UB 12 : LE STATIONNEMENT**

Les véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devront être stationnés et stockés en dehors de l'emprise des voies publiques, et en particulier des départementales.

Les places de stationnement devront être prévues sur la parcelle. 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 m<sup>2</sup> de SHON (soit 2 places à partir de 80 m, 3 places pour 160 m<sup>2</sup>, etc.).

**ARTICLE UB 13 : LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS**

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

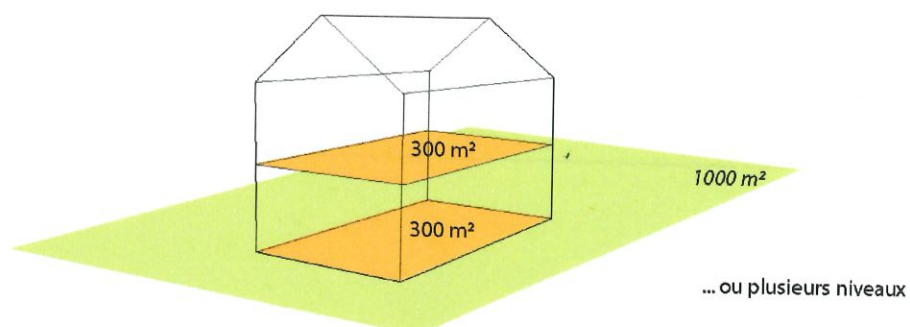
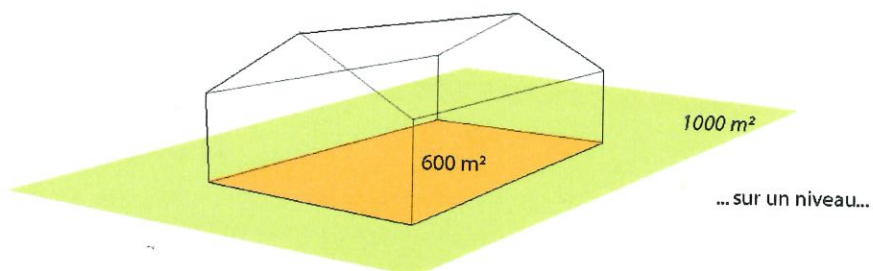
Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

### **Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,6.

*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 m<sup>2</sup> affectée d'un COS de 0,6 il est possible de construire 600 m<sup>2</sup> de SHON*



## 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.  
On compte un secteur AUy, qui a vocation à accueillir des activités artisanales et agricoles (stockage, entrepôts)

### Article AU 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

*Dans le seul secteur AUy :*

- Les affouillements et les exhaussements de sol dont la hauteur excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> 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 constructions à usage d'habitation,
- Les commerces,
- Les piscines, abris de jardin, garages annexes,
- Les terrains de camping et de caravaning
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges

*Dans le reste de la zone :*

- Les installations et les travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.4.13 du Code de l'urbanisme, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone ; pour les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de construction, installations ou ouvrages autorisés de la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning,
- 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

*Dans le seul secteur AUy :*

- Les installations à usage d'activités industrielles, artisanales 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.

- 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.

*Dans le reste de la zone :*

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 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

##### *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

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal  
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 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures avec une pression de 1 bar minimum ou réserve d'eau de 120 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 et au schéma directeur d'assainissement.

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

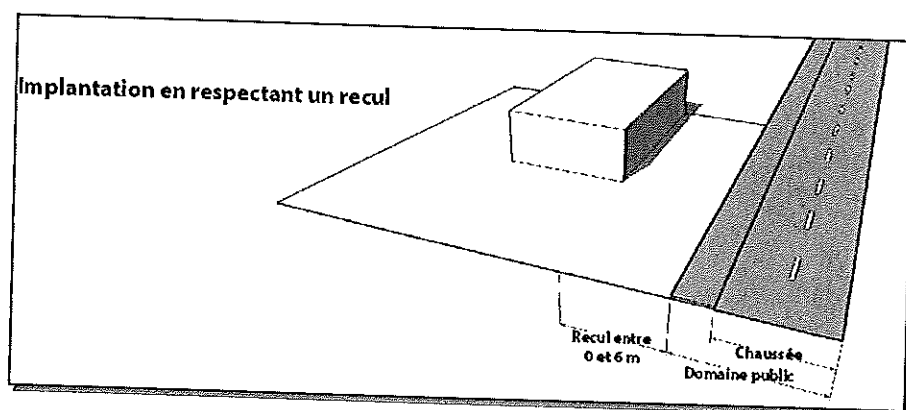
## **Article AU 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Dans le seul secteur AUy :*

- Les constructions doivent être implantées en respectant :
  - un retrait minimum de 10 m par rapport à l'axe des voies départementales
  - un retrait minimum de 5 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques communales.

*Dans le reste de la zone :*

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait compris entre 0 et 6 m maximum 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.

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**

*Dans le secteur AUy :*

- Les constructions nouvelles seront implantées :
  - soit sur une des deux limites ; 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 5 m.
  - soit en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites.

*Dans le reste de la zone :*

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 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et dont

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal

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**

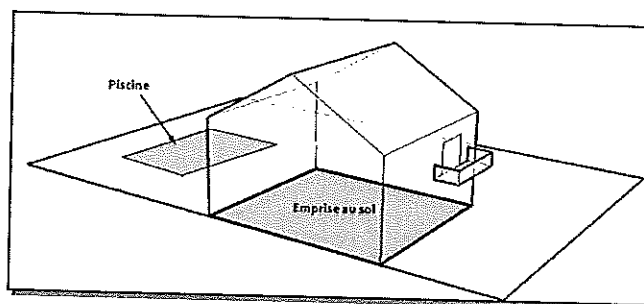
Non réglementé.

### **Article AU 9 : L'emprise au sol des constructions**

Dans le secteur AUy :

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

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



Dans le reste de la zone :

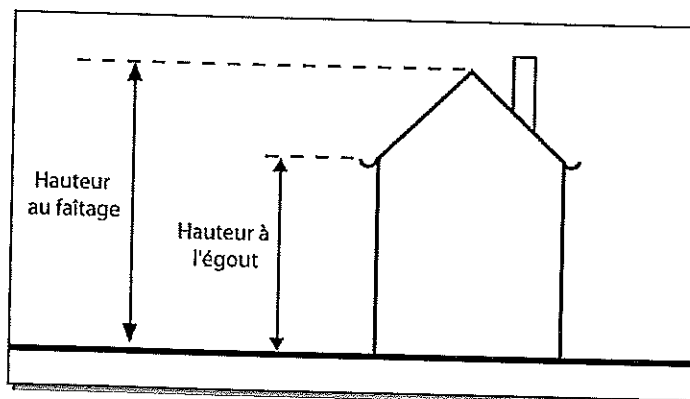
L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.

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

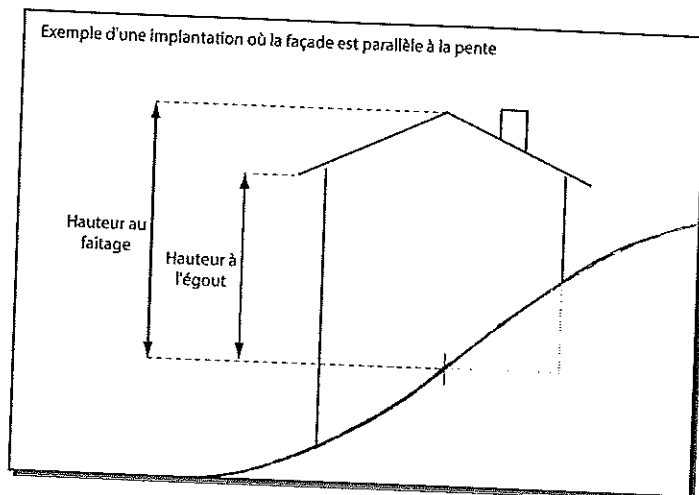
Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent occuper 100 % de la surface de terrain.

### **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.



Dans le seul secteur AUy :

- La hauteur des constructions depuis le terrain naturel avant travaux est limitée à 10 m.

Dans le reste de la zone :

- La hauteur des constructions est limitée à 7 m.

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 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 arrières 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

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal  
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. Arêtières, 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.

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

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal

axées ou symétriques.

Les encadrements seront systématiquement marqués sur une épaisseur comprise entre 15 & 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 la charte du Pays Lauragais.

#### 5)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,... le pétitionnaire devra fournir la preuve de

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal

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 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 AU 12 : Le stationnement**

*Dans le seul secteur AUy :*

- Il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SHON pour les constructions à usage d'artisanat.

*Dans le reste de la zone :*

- 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 m<sup>2</sup> de SHON (soit 2 places à partir de 80 m<sup>2</sup>, 3 places pour 160 m<sup>2</sup>, 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**

*Dans le seul secteur AUy :*

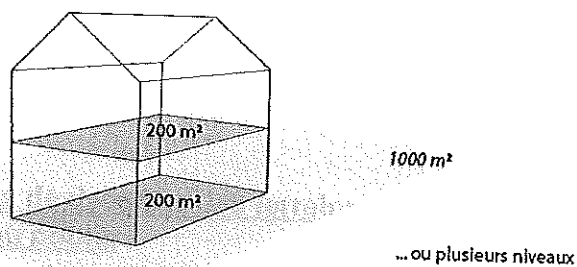
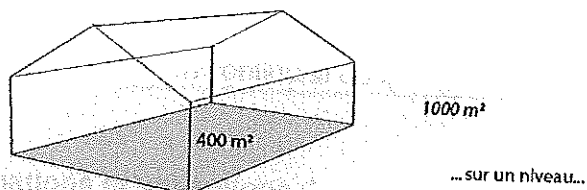
Non réglementé

Pour le reste de la zone :

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 m<sup>2</sup> affectée d'un COS de 0,4 il est possible de construire 400 m<sup>2</sup> 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.

L'ouverture de ces zones à l'urbanisation doit être différée afin de programmer l'arrivée de population et de réaliser les aménagements nécessaires au développement urbain.

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 du sol 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 des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementé

#### **Article 1AU 7 : L'implantation des constructions 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 du sol**

Non réglementé

## **ZONE 2AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 2AU 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 révision du PLU.

#### **Article 2AU 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**

Non réglementé

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

Non réglementé

#### **Article 2AU 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé

#### **Article 2AU 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

Non réglementé

#### **Article 2AU 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

#### **Article 2AU 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementé

#### **Article 2AU 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé

**Article 2AU 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article 2AU 9 : L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article 2AU 10 : La hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

**Article 2AU 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Non réglementé

**Article 2AU 12 : Le stationnement**

Non réglementé

**Article 2AU 13 : Les espaces libres et les plantations**

Non réglementé

**Article 2AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## 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.

Il existe un secteur Ap, qui a vocation à être préservé de toute nouvelle implantation de construction en raison de la valeur esthétique et paysagère des lieux.

### **Article A 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**

*Dans l'ensemble de la zone A :*

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

*Dans le seul secteur Ap :*

- Toute nouvelle construction ou installation.

### **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 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette au total (existant + extension).
- Les constructions ou installations nouvelles, l'adaptation des constructions ou installations existantes doivent être liées et 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, 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 à la fin du règlement, pourront faire l'objet d'un changement de destination.
- Les gîtes s'ils sont aménagés dans des bâtiments existants 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.

*Dans le seul secteur Ap :*

- L'extension des constructions à vocation agricole est autorisée

### **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 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 A 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 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures avec une pression de 1 bar minimum ou réserve d'eau de 120 m<sup>3</sup> accessible).

#### 2) Assainissement

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal

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 m<sup>2</sup>, 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 et au schéma directeur d'assainissement.

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.

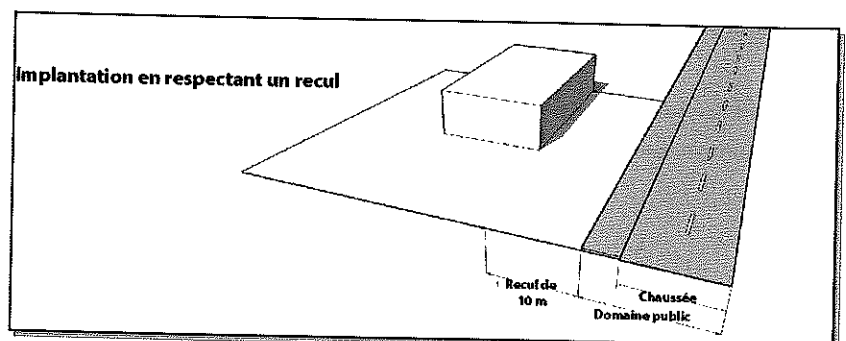
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

### **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,



Document approuvé par délibération du Conseil Municipal 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**

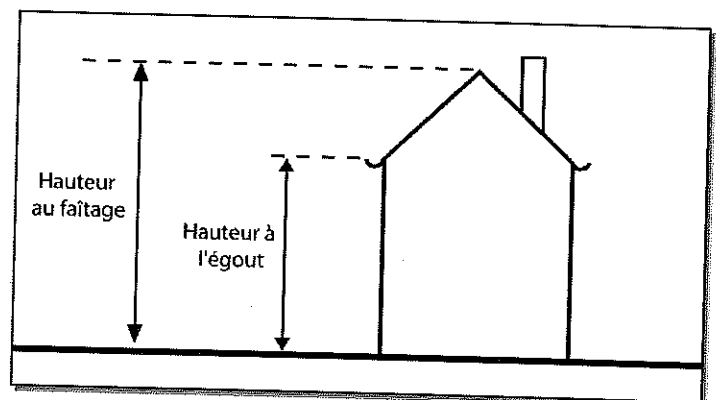
Entre deux constructions non contiguës la distance ne peut être inférieure à la hauteur du plus grand bâtiment (hauteur prise entre le terrain naturel et l'égout du toit).

### **Article A 9 : L'emprise au sol des constructions**

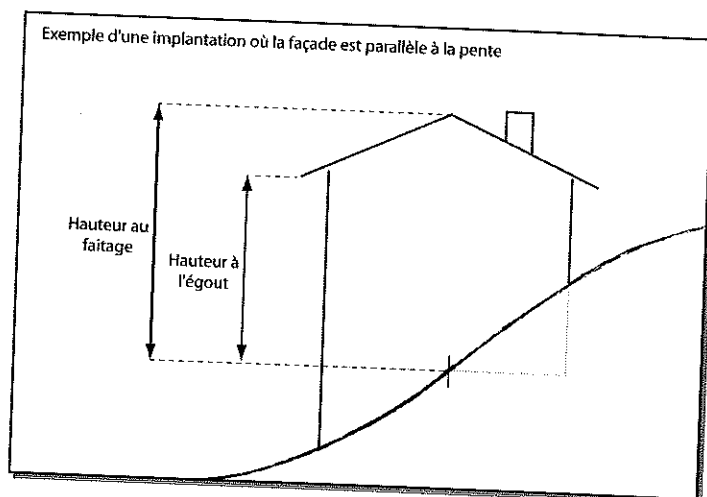
Non réglementé

### **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

## 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.  
On distingue un secteur Ne, destiné à recevoir des équipements publics en connexion directe avec le bourg.

#### **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 m<sup>2</sup> de SHON.

*Dans le seul secteur Ne :*

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

#### **Article N 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

Non réglementé

#### **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 Ne :*

- Les constructions ou installations devront s'implanter en respectant un retrait de 3 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Non réglementé pour le reste de la zone

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

*Dans le seul secteur Ne :*

- Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives, de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Non réglementé pour le reste de la zone

**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**

*Dans le seul secteur Ne :*

- La hauteur des constructions et installations est limitée à 6 m maximum hors tout.

Non réglementé pour le reste de la zone

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

Non réglementé

**Article N 12 : Le stationnement**

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.

*Document approuvé par délibération du Conseil Municipal*

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