

COMMUNE DE PEXIORA

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

Tony PERRONE

56, avenue des Minimes

31200 TOULOUSE

Tél. : 05 34 42 02 91

contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION DU PLU

5 février 2015

DEBAT SUR LE PADD

1^{er} décembre 2016

ARRET DU PLU

28 juin 2017

ENQUETE PUBLIQUE

Du 18 octobre au 20 novembre 2017

APPROBATION DU PLU

SOMMAIRE

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua.....	4
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	5
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	6
Equipement et réseaux	9
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub	10
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	11
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	12
Equipement et réseaux	15
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux.....	16
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	17
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	18
Equipement et réseaux	20
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue.....	22
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	23
Equipement et réseaux	24
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	25
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	26
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	27
Equipement et réseaux	30
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUcs	31
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	32
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	33
Equipement et réseaux	35
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUX	36
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	37
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	38
Equipement et réseaux	40
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU	41
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	42
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	43
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	44
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	45
Equipement et réseaux	48
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	49
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	50
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	51
Equipement et réseaux	54
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nj.....	55
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	56
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	57
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NI.....	58
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	59

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	60
Equipement et reseaux	63
ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT LE GABARIT DES VOIES A CREER	64
ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT LA REALISATION DES AIRES DE RETOURNEMENT	65
ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT LES TEINTES DES ENDUITS DE FACADES	66
ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT LES TEINTES DES MENUISERIES	67
ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT L'ACCOMPAGNEMENT VEGETALISE	68
ANNEXE INDICATIVE : SCHEMAS DE PRINCIPE.....	69
ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT LE SENS DES TERMES UTILISES ET LES ARTICLES CITES	70

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua correspond au centre ancien de Pexiora. Elle est incluse dans le zonage d'assainissement collectif.

Le règlement vise ici à assurer le maintien des caractéristiques de cette zone, à savoir :

- Le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services
- Le maintien des formes urbaines et architecturales existantes,
- La préservation des capacités de stationnement

Le règlement vise aussi à mettre en œuvre les orientations d'aménagement et de programmation sur les plus grandes emprises.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

UA.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des bureaux et de celles listées à l'article Ua2

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerce et activités de service
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

UA.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain simple est applicable sur toute la zone.

2.2 Construction, usage des sols et nature d'activité soumis à des conditions particulières

Les installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations classées existantes ainsi que les bâtiments à usage artisanal devront pour être autorisés être compatibles avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Pharmacies, pressings ; stations de carburants ou boucheries sont par exemple compatibles avec la vie urbaine. Une scierie par exemple ne saurait être autorisée.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b.

2.4 Application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé et matérialisé sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

2.5 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document. L'urbanisation devra être réalisée selon une opération concernant l'ensemble du secteur ou en respectant la programmation inscrite dans les OAP. Les densités projetées sont à considérer comme des densités minimales.

UA.3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1 Mixité sociale

Dans les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le nombre de logements sociaux à réaliser, tels que définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, ne pourra être inférieur au seuil minimal indiqué.

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.

^b Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA.4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Rappel règlementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

4.2 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9m.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales : en agglomération, le Département préconise 3 à 5m de retrait par rapport aux routes départementales et 5m au minimum pour les parties des constructions réservées au stationnement.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait de 3m minimum par rapport à la limite séparative.

Règle générale en cas d'implantation en retrait des limites séparatives

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

UA.5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel règlementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis à la présente règle.

5.2 Utilisation des matériaux renouvelables et limitation des gaz à effet de serre

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception de celles qui leurs sont directement adressées.

Les vérandas de moins de 40m² sont exemptées des règles ci-dessous.

Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessous.

5.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations pourront, soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent, soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous. Cette mesure peut ne pas s'appliquer lorsque la rénovation nécessite une amélioration architecturale (remplacement de toiture en fibrociment – finition des enduits...)

5.5 Toitures

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

Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit.

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35.

La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes terre cuite ou ocre.

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

Les creusées de toit sont autorisées à condition de conserver les génoises et une partie des bords de toiture

5.6 Façades

Aspect général

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

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

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être plat (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

Traitement des enduits

La finition sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite.

Teintes

Les teintes préconisées sont celles annexées au présent règlement. Le gris est autorisé dans le cadre de l'utilisation de ciment.

Maintien de la qualité architecturale

L'ensemble des éléments de décor et de modénature devra être conservé ou poursuivi dans le cas d'une rénovation, extension ou surélévation. En font notamment partie, les chaînes d'angle et pilastres, les bandeaux d'étage, les clés et allèges, les corniches ou les génoises et les sous-bassements.

Les éléments techniques sur façade devront être encastrés ou dissimulés.

5.7 Ouvertures

Teintes

Les teintes préconisées pour les menuiseries sont celles annexées au présent règlement.

Les fenêtres, volets, portes et portails recevront des teintes satinées ou mats mais jamais brillantes.

Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.

Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Technique de pose

Dans le cas de la pose de volets roulants, le coffre devra être installé dans l'embrasure. Les glissières seront installées au plus près de la fenêtre. La pose d'un lambrequin sera obligatoire.

Zone Ua

5.8 Eléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

5.9 Clôtures

Règle de hauteur et de composition

La hauteur globale de la clôture sera de 1,80m au maximum.

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.

Les parties maçonnées ne pourront dépassées 1m pour les clôtures réalisées en limite séparative.

Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.

Règle d'aspect

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.

Les grillages pourront être souples ou rigides.

UA.6 STATIONNEMENT

6.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement ou du changement de destination d'une construction vers de l'habitat.

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque logement créé et deux places de stationnement lorsque la surface de plancher dépasse 100 m².

6.2 Autre cas s'appliquant à la construction neuve :

Pour la construction à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- de 20m² de surface de vente
- de 30m² de surface de bureau
- de 50m² de surface d'entrepôt
- de 10 m² de surface de restaurant (surfaces hors parties techniques)

EQUIPEMENT ET RESEAUX

UA.7 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 Règle générale

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

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

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

En ce sens, tout nouvel accès sur une route départementale sera interdit si le terrain est desservi par une voie.

Tout accès sur route départementale, en et hors agglomération, est soumis à une autorisation préalable du Département.

7.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

UA.8 DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1 Eau potable

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

8.2 Electricité - téléphone

Dans les secteurs où les réseaux sont enfouis, le raccordement devra être effectué en souterrain. Dans les secteurs où le raccordement en souterrain au réseau public n'est pas possible, le raccordement en aérien sera possible. Dans ce cas, ils devront être installés de façon à être le plus possible intégré à l'architecture des bâtiments support ou le moins visible possible.

8.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

8.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales feront l'objet d'un prétraitement avant rejets conformément à la réglementation en vigueur.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub correspond aux extensions du centre ancien, le plus souvent sous forme pavillonnaire. Elle est incluse dans le zonage d'assainissement collectif.

Le règlement vise ici à assurer le maintien des caractéristiques de cette zone qui mélange les fonctions d'habitat, de commerces et de services.

Le règlement vise aussi à mettre en œuvre les orientations d'aménagement et de programmation sur les plus grandes emprises.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Ub.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des bureaux et de celles listées à l'article Ub2

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerce et activités de service
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ub.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain simple est applicable sur toute la zone.

2.2 Construction, usage des sols et nature d'activité soumis à des conditions particulières

Les installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations classées existantes ainsi que les bâtiments à usage artisanal devront pour être autorisés être compatibles avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Pharmacies, pressings ; stations de carburants ou boucheries sont par exemple compatibles avec la vie urbaine. Une scierie par exemple ne saurait être autorisée.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b.

2.4 Application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé et matérialisé sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

2.5 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document. L'urbanisation devra être réalisée selon une opération concernant l'ensemble du secteur ou en respectant la programmation inscrite dans les OAP. Les densités projetées sont à considérer comme des densités minimales.

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.

^b Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB.3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Rappel règlementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

3.2 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Cas particulier

La hauteur maximale d'une annexe d'habitation implantée sur une limite séparative, dans les quatre mètres à partir de la limite séparative, est fixée à 3,50m à l'égout du toit ou de l'acrotère ou à 5m au faitage selon le sens d'implantation. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement.

Cas particulier le long de la Route Départementale 33

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales : en agglomération, le Département préconise 3 à 5m de retrait par rapport aux routes départementales et 5m au minimum pour les parties des constructions réservées au stationnement.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en retrait de 3m minimum par rapport à la limite séparative. Seules les annexes d'habitation ne dépassant pas les hauteurs fixées par ailleurs sont autorisées en limite séparative dans les conditions fixées ci-dessous.

Cas particuliers concernant les annexes d'habitation

Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 8m. Mais si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 8m, il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales

Zone Ub

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

UB.4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Rappel règlementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis à la présente règle.

4.2 Utilisation des matériaux renouvelables et limitation des gaz à effet de serre

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception de celles qui leurs sont directement adressées.

Les vérandas de moins de 40m² sont exemptées des règles ci-dessous.

Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessous.

4.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations pourront, soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent, soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous. Cette mesure peut ne pas s'appliquer lorsque la rénovation nécessite une amélioration architecturale (remplacement de toiture en fibrociment – finition des enduits...)

4.5 Toitures

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas d'une toiture terrasse.

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

Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit.

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35.

La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes terre cuite ou ocre.

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

Les creusées de toit sont autorisées à condition de conserver les génoises et une partie des bords de toiture

4.6 Façades

Aspect général

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

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

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être plat (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

Traitement des enduits

La finition sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite.

Teintes

Les teintes préconisées sont celles annexées au présent règlement. Le gris est autorisé dans le cadre de l'utilisation de ciment.

Maintien de la qualité architecturale

L'ensemble des éléments de décor et de modénature devra être conservé ou poursuivi dans le cas d'une rénovation, extension ou surélévation. En font notamment partie, les chaînes d'angle et pilastres, les bandeaux d'étage, les clés et allèges, les corniches ou les génoises et les sous-bassements.

Les éléments techniques sur façade devront être encastrés ou dissimulés.

4.7 Ouvertures

Teintes

Zone Ub

Les teintes préconisées pour les menuiseries sont celles annexées au présent règlement.
Les fenêtres, volets, portes et portails recevront des teintes satinées ou mats mais jamais brillantes.
Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.
Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Technique de pose

Dans le cas de la pose de volets roulants, le coffre devra être installé dans l'embrasure. Les glissières seront installées au plus près de la fenêtre. La pose d'un lambrequin sera obligatoire.

4.8 Eléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

4.9 Clôtures

Règle de hauteur et de composition

La hauteur globale de la clôture sera de 1,80m au maximum.

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.

Les parties maçonnées ne pourront dépassées 1m.

Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.

Règle d'aspect

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.

UB.5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

UB.6 STATIONNEMENT

6.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement ou du changement de destination d'une construction vers de l'habitat.

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.

6.2 Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant plus de 4 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour deux logements réalisés.

6.3 Autre cas s'appliquant à la construction neuve :

Pour la construction à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- de 20m² de surface de vente
- de 30m² de surface de bureau
- de 50m² de surface d'entrepôt
- de 10 m² de surface de restaurant (surfaces hors parties techniques)

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ub.7 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 Règle générale

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

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

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

En ce sens, tout nouvel accès sur une route départementale sera interdit si le terrain est desservi par une voie.

Tout accès sur route départementale, en et hors agglomération, est soumis à une autorisation préalable du Département.

7.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

7.3 Cas particulier le long de la Route Départementale 33

Les garages ne pourront avoir un accès comportant une ouverture directe sur la route départementale.

Ub.6 DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1 Eau potable

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

8.2 Electricité - téléphone

Dans les secteurs où les réseaux sont enfouis, le raccordement devra être effectué en souterrain. Dans les secteurs où le raccordement en souterrain au réseau public n'est pas possible, le raccordement en aérien sera possible. Dans ce cas, ils devront être installés de façon à être le plus possible intégré à l'architecture des bâtiments support ou le moins visible possible.

8.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

8.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales feront l'objet d'un prétraitement avant rejets conformément à la réglementation en vigueur.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ux correspond au secteur artisanal de la commune. Elle est incluse dans le zonage d'assainissement collectif.

Le règlement vise ici à assurer le maintien de la fonctionnalité du site.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Ux.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles listées à l'article Ux2

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- les constructions à usage de commerce et activités de service, d'une surface de vente inférieure à 300 m²
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ux.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain simple est applicable sur toute la zone.

2.2 Construction, usage des sols et nature d'activité soumis à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et équipements sont autorisées. Dans ce cas, les constructions devront soit être accolées, soit être intégrées au bâtiment à usage d'activité et avoir une surface de plancher inférieure à 100m².

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b.

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.

^b Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX.3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Rappel règlementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

3.2 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 15m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en retrait de 10m minimum par rapport à l'alignement.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions seront réalisées en retrait de la limite séparative.

L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

UX.4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Rappel règlementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

Tout projet devra se référer, en complément du présent règlement, à la Charte de qualité des zones d'activités du Pays Lauragais, figurant en annexe 6.6 du dossier de PLU.

4.2 Utilisation des matériaux renouvelables et limitation des gaz à effet de serre

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

Zone Ux

4.3 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions ainsi que les rénovations pourront, soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent, soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous. Cette mesure peut ne pas s'appliquer lorsque la rénovation nécessite une amélioration architecturale (remplacement de toiture en fibrociment – finition des enduits...)

4.4 Toitures

Dans le cas de la pose de dispositifs photovoltaïques en surplomb de la toiture, ceux-ci devront être cachés par un acrotère.

La pose en toiture d'éléments artificiels de décoration ou de publicité est interdite.

4.5 Façades

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels (pierre naturelle, bois, brique foraine) ou de bardages, les façades devront obligatoirement être enduites.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (bloc de béton, brique de construction).

4.6 Clôtures

Règle de hauteur et de composition

La hauteur globale de la clôture sera de 1,80m au maximum.

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.

Les parties maçonnées ne pourront dépassées 1m.

Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.

Règle d'aspect

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.

Les grillages pourront être souples ou rigides.

Ux.5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

Ux.6 STATIONNEMENT

6.1 Stationnement ouvert au public

Pour la construction à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- de 20m² de surface de vente
- de 30m² de surface de bureau
- de 50m² de surface d'entrepôt
- de 10 m² de surface de restaurant (surfaces hors parties techniques)

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ux.7 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 Règle générale

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

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

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

En ce sens, tout nouvel accès sur une route départementale sera interdit si le terrain est desservi par une voie.

Tout accès sur route départementale, en et hors agglomération, est soumis à une autorisation préalable du Département.

7.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Ux.7 DESSERTE PAR LES RESEAUX

7.1 Eau potable

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

7.2 Electricité - téléphone

Dans les secteurs où les réseaux sont enfouis, le raccordement devra être effectué en souterrain. Dans les secteurs où le raccordement en souterrain au réseau public n'est pas possible, le raccordement en aérien sera possible. Dans ce cas, ils devront être installés de façon à être le plus possible intégré à l'architecture des bâtiments support ou le moins visible possible.

7.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

7.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales feront l'objet d'un prétraitement avant rejets conformément à la réglementation en vigueur.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ue correspond aux zones d'équipement public.

Le règlement vise ici à assurer le maintien de la fonctionnalité des sites.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

UE.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- les constructions à usage de commerce et activités de service

Les destinations de construction autorisées sont :

- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

UE.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain simple est applicable sur toute la zone.

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

UE.3 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1 Règle générale

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

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

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

En ce sens, tout nouvel accès sur une route départementale sera interdit si le terrain est desservi par une voie.

Tout accès sur route départementale, en et hors agglomération, est soumis à une autorisation préalable du Département.

3.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

UE.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Electricité - téléphone

Dans les secteurs où les réseaux sont enfouis, le raccordement devra être effectué en souterrain. Dans les secteurs où le raccordement en souterrain au réseau public n'est pas possible, le raccordement en aérien sera possible. Dans ce cas, ils devront être installés de façon à être le plus possible intégré à l'architecture des bâtiments support ou le moins visible possible.

4.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

4.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité du tissu urbanisé existant.

Le règlement vise ici à :

- Greffer les quartiers nouveaux aux tissus urbains existant
- Assurer la continuité des réseaux et des aménagements

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

AU.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des bureaux et de celles listées à l'article AU.2

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerce et activités de service
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

AU.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain simple est applicable sur toute la zone.

2.2 Construction, usage des sols et nature d'activité soumis à des conditions particulières

Les installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations classées existantes ainsi que les bâtiments à usage artisanal devront pour être autorisés être compatibles avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Pharmacies, pressings ; stations de carburants ou boucheries sont par exemple compatibles avec la vie urbaine. Une scierie par exemple ne saurait être autorisée.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b.

2.4 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document. L'urbanisation devra être réalisée selon une opération concernant l'ensemble du secteur ou en respectant la programmation inscrite dans les OAP. Les densités projetées sont à considérer comme des densités minimales.

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.

^b Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AU.3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Rappel règlementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

3.2 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

Cas particulier

La hauteur maximale d'une annexe d'habitation implantée sur une limite séparative, dans les quatre mètres à partir de la limite séparative, est fixée à 3,50m à l'égout du toit ou de l'acrotère ou à 5m au faitage selon le sens d'implantation. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales : en agglomération, le Département préconise 3 à 5m de retrait par rapport aux routes départementales et 5m au minimum pour les parties des constructions réservées au stationnement.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait de 3m minimum par rapport à la limite séparative.

Règle générale en cas d'implantation en retrait des limites séparatives

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou respecter les deux règles ci-dessous :

- l'espace entre les constructions ne pourra avoir une distance inférieure à 6m,
- l'espace entre les constructions devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère.

AU.4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Rappel règlementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis à la présente règle.

4.2 Utilisation des matériaux renouvelables et limitation des gaz à effet de serre

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception de celles qui leurs sont directement adressées.

Les vérandas de moins de 40m² sont exemptées des règles ci-dessous.

Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessous.

4.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations pourront, soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent, soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous. Cette mesure peut ne pas s'appliquer lorsque la rénovation nécessite une amélioration architecturale (remplacement de toiture en fibrociment – finition des enduits...)

4.5 Toitures

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas d'une toiture terrasse.

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

Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit.

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35.

La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes terre cuite ou ocre.

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

Les creusées de toit sont autorisées à condition de conserver les gènoises et une partie des bords de toiture

4.6 Façades

Aspect général

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

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

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être plat (plâtrage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

Traitement des enduits

La finition sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite.

Teintes

Les teintes préconisées sont celles annexées au présent règlement. Le gris est autorisé dans le cadre de l'utilisation de ciment.

4.7 Ouvertures

Teintes

Les teintes préconisées pour les menuiseries sont celles annexées au présent règlement.

Les fenêtres, volets, portes et portails recevront des teintes satinées ou mats mais jamais brillantes.

Zone AU

Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.
Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Technique de pose

Dans le cas de la pose de volets roulants, le coffre devra être installé dans l'embrasure. Les glissières seront installées au plus près de la fenêtre. La pose d'un lambrequin sera obligatoire.

4.8 Eléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

4.9 Clôtures

Règle de hauteur et de composition

La hauteur globale de la clôture sera de 1,80m au maximum.

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.

Les parties maçonnées ne pourront dépassées 1m.

Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.

Règle d'aspect

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.

Les grillages pourront être souples ou rigides.

AU.5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

La surface devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés. Des espaces communs plantés, autres que les plantations linéaires accompagnant les voies, doivent être aménagés sur au moins 10% de la surface du terrain de toutes opérations de lotissement ou ensembles d'habitations de 5 logements ou plus. Ils devront être conçus pour permettre la promenade, le repos ou le jeu.

5.2 Espaces libres

La surface des espaces libres et partagés devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés.

AU.6 STATIONNEMENT

6.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.

6.2 Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant plus de 4 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour deux logements réalisés.

6.3 Stationnement réalisé dans les secteurs inclus dans les orientations d'aménagement et de programmation

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.

6.4 Autre cas s'appliquant à la construction neuve :

Pour la construction à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- de 20m² de surface de vente
- de 30m² de surface de bureau
- de 50m² de surface d'entrepôt
- de 10 m² de surface de restaurant (surfaces hors parties techniques)

EQUIPEMENT ET RESEAUX

AU.7 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 Règle générale

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

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

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

En ce sens, tout nouvel accès sur une route départementale sera interdit si le terrain est desservi par une voie.

Tout accès sur route départementale, en et hors agglomération, est soumis à une autorisation préalable du Département.

7.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

AU.8 DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1 Eau potable

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

8.2 Electricité - téléphone

Dans les secteurs où les réseaux sont enfouis, le raccordement devra être effectué en souterrain. Dans les secteurs où le raccordement en souterrain au réseau public n'est pas possible, le raccordement en aérien sera possible. Dans ce cas, ils devront être installés de façon à être le plus possible intégré à l'architecture des bâtiments support ou le moins visible possible.

8.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

8.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUcs

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone AUcs correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour y implanter des commerces, équipements et services.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

AUCs.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- les constructions à usage de commerce et activités de service, d'une surface de vente inférieure à 1000 m²
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics
- les constructions d'habitation en étage à condition qu'elles aient un lien avec l'activité

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

AUCs.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain simple est applicable sur toute la zone.

2.2 Construction, usage des sols et nature d'activité soumis à des conditions particulières

Les installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations classées existantes ainsi que les bâtiments à usage artisanal devront pour être autorisés être compatibles avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Pharmacies, pressings ; stations de carburants ou boucheries sont par exemple compatibles avec la vie urbaine. Une scierie par exemple ne saurait être autorisée.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b.

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.

^b Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUCS.3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Rappel règlementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

3.2 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales : en agglomération, le Département préconise 3 à 5m de retrait par rapport aux routes départementales et 5m au minimum pour les parties des constructions réservées au stationnement.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait de 3m minimum par rapport à la limite séparative.

Règle générale en cas d'implantation en retrait des limites séparatives

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

AUCS.4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Rappel règlementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis à la présente règle.

Tout projet devra se référer, en complément du présent règlement, à la Charte de qualité des zones d'activités du Pays Lauragais, figurant en annexe 6.6 du dossier de PLU.

4.2 Utilisation des matériaux renouvelables et limitation des gaz à effet de serre

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter

Zone AUcs

l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception de celles qui leurs sont directement adressées.

4.4 Toitures

La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera soit deux pans de toit à minima, soit un toit terrasse.

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35.

La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes terre cuite ou ocre.

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

Les creusées de toit sont interdites.

4.6 Façades

Aspect général

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

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

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être plat (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

Traitement des enduits

La finition sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite.

Teintes

Les teintes préconisées sont celles annexées au présent règlement. Le gris est autorisé dans le cadre de l'utilisation de ciment.

4.7 Eléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

4.8 Clôtures

Règle de hauteur et de composition

La hauteur globale de la clôture sera de 1,80m au maximum.

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.

Les parties maçonnées ne pourront dépassées 1m.

Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.

Règle d'aspect

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.

Les grillages pourront être souples ou rigides.

AUcs.5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

AUcs.6 STATIONNEMENT

6.1 Stationnement ouvert au public

Pour la construction à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- de 20m² de surface de vente
- de 30m² de surface de bureau

Zone AUcs

- de 50m² de surface d'entrepôt
- de 10 m² de surface de restaurant (surfaces hors parties techniques)

EQUIPEMENT ET RESEAUX

AUCs.7 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 Règle générale

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

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

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

En ce sens, tout nouvel accès sur une route départementale sera interdit si le terrain est desservi par une voie.

Tout accès sur route départementale, en et hors agglomération, est soumis à une autorisation préalable du Département.

7.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

AUCs.8 DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1 Eau potable

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

8.2 Electricité - téléphone

Dans les secteurs où les réseaux sont enfouis, le raccordement devra être effectué en souterrain. Dans les secteurs où le raccordement en souterrain au réseau public n'est pas possible, le raccordement en aérien sera possible. Dans ce cas, ils devront être installés de façon à être le plus possible intégré à l'architecture des bâtiments support ou le moins visible possible.

8.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

8.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone AUx correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour y implanter activités à usage artisanal et industriel.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

AUX.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles listées à l'article AUx2

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- les constructions à usage de commerce et activités de service, d'une surface de vente inférieure à 300 m²
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

AUX.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain simple est applicable sur toute la zone.

2.2 Construction, usage des sols et nature d'activité soumis à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et équipements sont autorisées. Dans ce cas, les constructions devront soit être accolées, soit être intégrées au bâtiment à usage d'activité et avoir une surface de plancher inférieure à 100m².

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b.

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.

^b Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUX.3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Rappel règlementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

3.2 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 15m.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en retrait de 7m minimum par rapport à l'alignement.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions seront réalisées en retrait de la limite séparative.

L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales : en agglomération, le Département préconise 3 à 5m de retrait par rapport aux routes départementales et 5m au minimum pour les parties des constructions réservées au stationnement.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

AUX.4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Rappel règlementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

Tout projet devra se référer, en complément du présent règlement, à la Charte de qualité des zones d'activités du Pays Lauragais, figurant en annexe 6.6 du dossier de PLU.

4.2 Utilisation des matériaux renouvelables et limitation des gaz à effet de serre

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.3 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions ainsi que les rénovations pourront, soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent, soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous. Cette mesure peut ne pas s'appliquer lorsque la rénovation nécessite une amélioration architecturale (remplacement de toiture en fibrociment – finition des enduits...)

Zone AUx

4.4 Toitures

Dans le cas de la pose de dispositifs photovoltaïques en surplomb de la toiture, ceux-ci devront être cachés par un acrotère.

La pose en toiture d'éléments artificiels de décoration ou de publicité est interdite.

4.5 Façades

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels (pierre naturelle, bois, brique foraine) ou de bardages, les façades devront obligatoirement être enduites.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (bloc de béton, brique de construction).

4.6 Clôtures

Règle de hauteur et de composition

La hauteur globale de la clôture sera de 1,80m au maximum.

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.

Les parties maçonnées ne pourront dépassées 1m.

Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.

Règle d'aspect

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.

Les grillages pourront être souples ou rigides.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

AUX.5 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

5.1 Règle générale

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

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

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

En ce sens, tout nouvel accès sur une route départementale sera interdit si le terrain est desservi par une voie.

Tout accès sur route départementale, en et hors agglomération, est soumis à une autorisation préalable du Département.

5.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

AUX.6 DESSERTE PAR LES RESEAUX

6.1 Eau potable

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

6.2 Electricité - téléphone

Dans les secteurs où les réseaux sont enfouis, le raccordement devra être effectué en souterrain. Dans les secteurs où le raccordement en souterrain au réseau public n'est pas possible, le raccordement en aérien sera possible. Dans ce cas, ils devront être installés de façon à être le plus possible intégré à l'architecture des bâtiments support ou le moins visible possible.

6.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

6.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone 2AU correspond aux secteurs dont l'urbanisation est prévue à long terme. La destination de la zone est mixte : habitat, commerces, services... L'ouverture reste soumise à une évolution du PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

2AU.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- les constructions à usage de commerce et activités de service

Les destinations de construction autorisées sont :

- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

2AU.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain simple est applicable sur toute la zone.

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b.

2.3 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document. L'urbanisation devra être réalisée selon une opération concernant l'ensemble du secteur ou en respectant la programmation inscrite dans les OAP. Les densités projetées sont à considérer comme des densités minimales.

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.

^b Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Comme le définit l'article R151-22 du code de l'urbanisme, la zone A ou agricole délimite les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

La zone A est la zone agricole de la commune.

Le règlement vise ici à :

- Protéger l'espace agricole
- Permettre l'évolution du bâti existant
- Faciliter la mise en œuvre des équipements liés aux services publics
- Protéger les corridors écologiques

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

A.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles définies au point 2.
- Les constructions à usage de commerce et activités de services
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à usage d'habitation définies au point 2.
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

A.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures à usage agricole.

2.2 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude

La zone A est concernée par de multiples servitudes et prescriptions reportées en annexe du présent PLU. Dans les périmètres de ces servitudes et prescriptions, les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que dans un strict rapport de conformité avec le règlement de ces servitudes et prescriptions et ce, nonobstant les dispositions du présent règlement.

2.3 Application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé et matérialisé sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

2.4 Condition de réalisation d'une construction à usage d'habitat

Les constructions à usage d'habitat sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole.

2.5 Extension des constructions

L'ensemble des extensions des constructions à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLU ne devra pas dépasser 50% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

2.6 Annexe à l'habitation existante

Les annexes à une habitation existante ne pourront dépasser 100m² de surface bâtie. Les piscines ne sont pas comptabilisées.

2.7 Changement de destination

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. Cette appréciation est donnée par la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

2.8 Protection des corridors écologiques

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve qu'elles n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et qu'elles permettent le passage de la faune à proximité.

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.

^b Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A.3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Rappel règlementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

3.2 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas excéder 10 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Cas particuliers

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal :

- de 5m de la limite d'emprise
- de 15m de l'axe des routes départementales
- de 100m de l'axe de l'autoroute 61

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives

Règle générale en cas d'implantation en retrait des limites séparatives

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

ZONE A

A.4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Rappel règlementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

4.2 Utilisation des matériaux renouvelables et limitation des gaz à effet de serre

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.3 Cas d'exemptions

Les projets d'architecture innovante ou contemporaine pourront ne pas respecter les règles ci-dessous.

Les vérandas de moins de 40m² sont exemptées des règles ci-dessous.

Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessous.

4.4 Habitat : Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes ainsi que les rénovations pourront, soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent, soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous. Cette mesure peut ne pas s'appliquer lorsque la rénovation nécessite une amélioration architecturale (remplacement de toiture en fibrociment – finition des enduits...)

4.5 Toitures des habitations

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

Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit.

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35.

La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes terre cuite ou ocre.

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

Les creusées de toit sont autorisées à condition de conserver les gènoises et une partie des bords de toiture

4.6 Façades des habitations

Aspect général

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

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

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être plat (plâtrage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

Traitement des enduits

La finition sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite.

Teintes

Les teintes préconisées sont celles annexées au présent règlement. Le gris est autorisé dans le cadre de l'utilisation de ciment.

4.7 Ouvertures des habitations

Teintes

Les teintes préconisées pour les menuiseries sont celles annexées au présent règlement.

Les fenêtres, volets, portes et portails recevront des teintes satinées ou mats mais jamais brillantes.

Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.

Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Technique de pose

Dans le cas de la pose de volets roulants, le coffre devra être installé dans l'embrasure. Les glissières seront installées au plus près de la fenêtre. La pose d'un lambrequin sera obligatoire.

ZONE A

4.8 Eléments extérieurs des habitations

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

4.9 Clôtures des habitations

Clôture réalisée dans le périmètre des trames vertes et bleues

Les clôtures devront être perméable à la faune sauvage.

Règle de hauteur et de composition

La hauteur globale de la clôture sera de 1,80m au maximum.

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux ou de grillages. Une partie maçonnée ne dépassant pas 1m de hauteur pourra être réalisée uniquement en limite avec l'espace public. Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.

Règle d'aspect

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les grillages pourront être souples ou rigides.

4.10 Bâtiments agricoles

Toitures

La pose en toiture d'éléments artificiels de décoration ou de publicité est interdite.

Façades

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (bloc de béton, brique de construction).

Aucune teinte vive ne sera admise.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

A.5 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

5.1 Règle générale

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

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

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

5.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

A.6 DESSERTE PAR LES RESEAUX

6.1 Eau potable

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

6.2 Electricité - téléphone

Dans les secteurs où les réseaux sont enfouis, le raccordement devra être effectué en souterrain. Dans les secteurs où le raccordement en souterrain au réseau public n'est pas possible, le raccordement en aérien sera possible. Dans ce cas, ils devront être installés de façon à être le plus possible intégré à l'architecture des bâtiments support ou le moins visible possible.

6.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

6.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales feront l'objet d'un prétraitement avant rejets conformément à la réglementation en vigueur.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N concerne les espaces naturels de la commune.

Le règlement vise ici à préserver le caractère naturel de la zone.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

N.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles définies au point 2.
- Les constructions à usage de commerce et activités de services
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation définies au point 2.
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

N.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures à usage agricole.

2.2 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude

La zone N est concernée par de multiples servitudes et prescriptions reportées en annexe du présent PLU. Dans les périmètres de ces servitudes et prescriptions, les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que dans un strict rapport de conformité avec le règlement de ces servitudes et prescriptions et ce, nonobstant les dispositions du présent règlement.

2.3 Application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé et matérialisé sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

2.4 Extension des constructions

L'ensemble des extensions des constructions à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLU ne devra pas dépasser 50% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

2.5 Annexe à l'habitation existante

Les annexes à une habitation existante ne pourront dépasser 100m² de surface bâtie. Les piscines ne sont pas comptabilisées.

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.

^b Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N.3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Rappel règlementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

3.2 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Cas particuliers

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal :

- de 5m de la limite d'emprise
- de 15m de l'axe des routes départementales
- de 100m de l'axe de l'autoroute 61

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives

Règle générale en cas d'implantation en retrait des limites séparatives

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

N.4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Rappel règlementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis à la présente règle.

ZONE N

4.2 Utilisation des matériaux renouvelables et limitation des gaz à effet de serre

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.3 Cas d'exemptions

Les vérandas de moins de 30m² sont exemptées des règles ci-dessous.

Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessous.

4.4 Habitat : Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes ainsi que les rénovations pourront, soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent, soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous. Cette mesure peut ne pas s'appliquer lorsque la rénovation nécessite une amélioration architecturale (remplacement de toiture en fibrociment – finition des enduits...)

4.5 Toitures

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

Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit.

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35.

La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes terre cuite ou ocre.

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

Les creusées de toit sont autorisées à condition de conserver les génoises et une partie des bords de toiture

4.6 Façades

Aspect général

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

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

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être plat (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

Traitement des enduits

La finition sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite.

Teintes

Les teintes préconisées sont celles annexées au présent règlement. Le gris est autorisé dans le cadre de l'utilisation de ciment.

4.7 Ouvertures

Formes

Un encadrement de l'ouverture sera obligatoire (pierre naturelle, surépaisseur d'enduits, finition du grattage différente, couleurs différentes...)

Teintes

Les teintes préconisées pour les menuiseries sont celles annexées au présent règlement.

Les fenêtres, volets, portes et portails recevront des teintes satinées ou mats mais jamais brillantes.

Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.

Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Technique de pose

Dans le cas de la pose de volets roulants, le coffre devra être installé dans l'embrasure. Les glissières seront installées au plus près de la fenêtre. La pose d'un lambrequin sera obligatoire.

4.8 Eléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

ZONE N

4.9 Clôtures

Clôture réalisée dans le périmètre des trames vertes et bleues

Les clôtures devront être perméable à la faune sauvage.

Règle de hauteur et de composition

La hauteur globale de la clôture sera de 1,80m au maximum.

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux ou de grillages. Une partie maçonnée ne dépassant pas 1m de hauteur pourra être réalisée uniquement en limite avec l'espace public. Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.

Règle d'aspect

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les grillages pourront être souples ou rigides.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

N.5 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**5.1 Règle générale**

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

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

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

5.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

N.6 DESSERTE PAR LES RESEAUX**6.1 Eau potable**

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

6.2 Electricité - téléphone

Dans les secteurs où les réseaux sont enfouis, le raccordement devra être effectué en souterrain. Dans les secteurs où le raccordement en souterrain au réseau public n'est pas possible, le raccordement en aérien sera possible. Dans ce cas, ils devront être installés de façon à être le plus possible intégré à l'architecture des bâtiments support ou le moins visible possible.

6.3 Assainissement des eaux pluviales**Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

6.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales feront l'objet d'un prétraitement avant rejets conformément à la réglementation en vigueur.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nj

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone Nj correspond aux secteurs de maraichages et de jardinage

Le règlement vise ici à assurer la poursuite de cette pratique dans le respect du cadre naturel de la zone.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

NJ.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de commerce et activités de services
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Les destinations de construction autorisées sont :

- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.
- les constructions soumises à condition particulière définies au point 2

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

NJ.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures à usage agricole.

2.2 Application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé et matérialisé sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

2.3 Construction autorisée soumise à condition particulière

Les abris de jardin ne dépassant pas 25m² de surface sont autorisés.

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.

^b Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NJ.3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Rappel règlementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

3.2 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 3 mètres.

NJ.4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Rappel règlementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis à la présente règle.

4.2 Utilisation des matériaux renouvelables et limitation des gaz à effet de serre

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.3 Façades

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes vives sont interdites.

4.4 Clôtures

Règle de hauteur et de composition

La hauteur globale de la clôture sera de 1,80m au maximum.

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux ou de grillages. Une partie maçonnée ne dépassant pas 1m de hauteur pourra être réalisée uniquement en limite avec l'espace public. Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.

Règle d'aspect

Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone NI concerne les espaces naturels de loisirs de la commune, il s'agit de la zone accueillant le centre équestre.

Le règlement vise ici à préserver le caractère naturel de la zone et à permettre le maintien voire le développement de l'activité du centre équestre.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

NL.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles définies au point 2.
- les constructions à usage de commerce et activités de services
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'habitation définies au point 2.
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les installations nécessaires à l'exploitation du centre équestre

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

NL.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures à usage agricole.

2.2 Application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé et matérialisé sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

2.3 Extension des constructions

L'ensemble des extensions des constructions à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLU ne devra pas dépasser 50% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

2.4 Annexe à l'habitation existante

Les annexes à une habitation existante ne pourront dépasser 100m² de surface bâtie. Les piscines ne sont pas comptabilisées.

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.

^b Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NL.3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Rappel règlementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

3.2 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

La hauteur des bâtiments à usage d'activité de loisir ou agricole ne doit pas excéder 10 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Cas particuliers

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal :

- de 5m de la limite d'emprise
- de 10m de l'axe des routes départementales

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives

Règle générale en cas d'implantation en retrait des limites séparatives

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

NL.4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**4.1 Rappel réglementaire**

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis à la présente règle.

4.2 Utilisation des matériaux renouvelables et limitation des gaz à effet de serre

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.3 Cas d'exemptions

Les vérandas de moins de 30m² sont exemptées des règles ci-dessous.

Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessous.

4.4 Habitat : Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes ainsi que les rénovations pourront, soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent, soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous. Cette mesure peut ne pas s'appliquer lorsque la rénovation nécessite une amélioration architecturale (remplacement de toiture en fibrociment – finition des enduits...)

4.5 Toitures

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

Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit.

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35.

La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes terre cuite ou ocre.

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

Les creusées de toit sont autorisées à condition de conserver les gènoises et une partie des bords de toiture

4.6 Façades**Aspect général**

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

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

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être plat (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

Traitement des enduits

La finition sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite.

Teintes

Les teintes préconisées sont celles annexées au présent règlement. Le gris est autorisé dans le cadre de l'utilisation de ciment.

4.7 Ouvertures**Formes**

Un encadrement de l'ouverture sera obligatoire (pierre naturelle, surépaisseur d'enduits, finition du grattage différente, couleurs différentes...)

Teintes

Les teintes préconisées pour les menuiseries sont celles annexées au présent règlement.

Les fenêtres, volets, portes et portails recevront des teintes satinées ou mats mais jamais brillantes.

Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.

Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Technique de pose

Dans le cas de la pose de volets roulants, le coffre devra être installé dans l'embrasure. Les glissières seront installées au plus près de la fenêtre. La pose d'un lambrequin sera obligatoire.

ZONE NI

4.8 Eléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

4.9 Clôtures

Clôture réalisée dans le périmètre des trames vertes et bleues

Les clôtures devront être perméable à la faune sauvage.

Règle de hauteur et de composition

La hauteur globale de la clôture sera de 1,80m au maximum.

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux ou de grillages. Une partie maçonnée ne dépassant pas 1m de hauteur pourra être réalisée uniquement en limite avec l'espace public. Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.

Règle d'aspect

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les grillages pourront être souples ou rigides.

4.10 Bâtiments d'activité

Toitures

La pose en toiture d'éléments artificiels de décoration ou de publicité est interdite.

Façades

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (bloc de béton, brique de construction).

Aucune teinte vive ne sera admise.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

NL.5 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

5.1 Règle générale

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

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

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

5.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

N.6 DESSERTE PAR LES RESEAUX

6.1 Eau potable

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

6.2 Electricité - téléphone

Dans les secteurs où les réseaux sont enfouis, le raccordement devra être effectué en souterrain. Dans les secteurs où le raccordement en souterrain au réseau public n'est pas possible, le raccordement en aérien sera possible. Dans ce cas, ils devront être installés de façon à être le plus possible intégré à l'architecture des bâtiments support ou le moins visible possible.

6.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

6.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

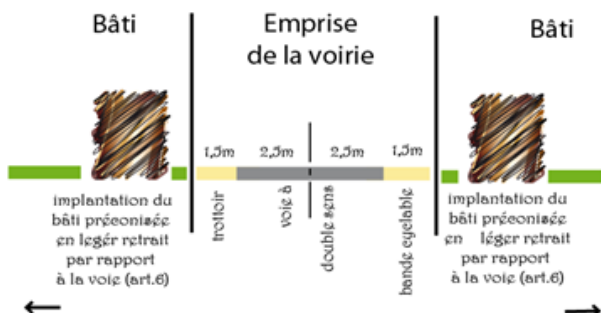
Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales feront l'objet d'un prétraitement avant rejets conformément à la réglementation en vigueur.

ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT LE GABARIT DES VOIES A CREER

Un éclairage public conforme à la réglementation en vigueur pourra être rendu obligatoire pour les voies nouvelles desservant au moins trois lots ou si leur longueur est supérieure à 60 m.

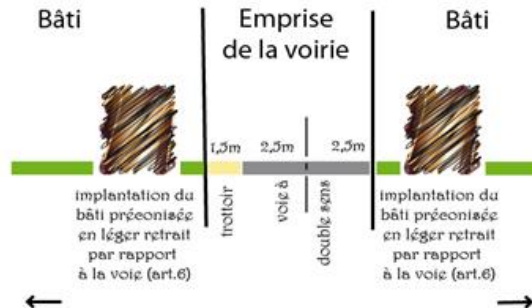
Voie structurante primaire (type A) avec deux trottoirs

L = 8 m minimum



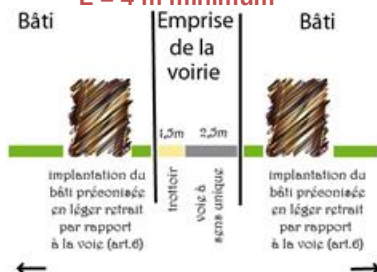
Voie structurante secondaire (type B) avec un seul trottoir

L = 6,5 m minimum



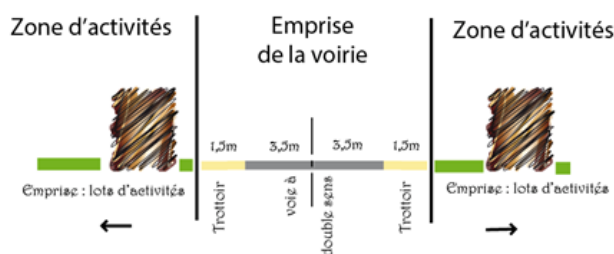
Voie de desserte d'îlots à sens unique (type C) :

L = 4 m minimum



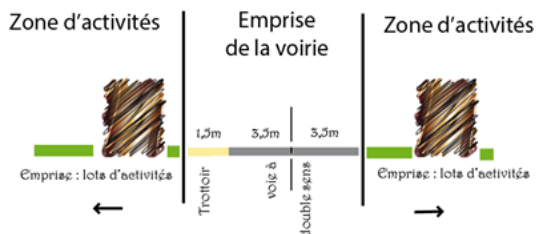
Voie structurante pour les zones d'activités (type D) :

L = 10 m minimum

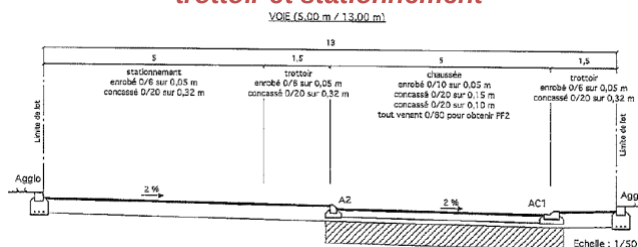


Voie structurante pour les zones d'activités (type E) :

L = 8,5 m minimum

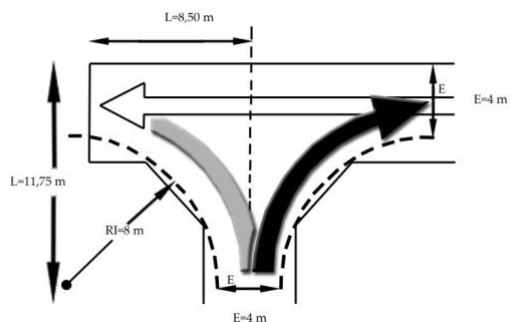


Type d'enrobé pour la réalisation d'une voie avec trottoir et stationnement

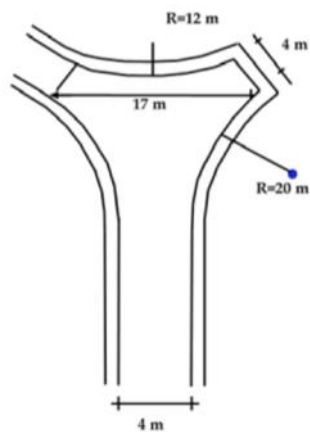


ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT LA REALISATION DES AIRES DE RETOURNEMENT

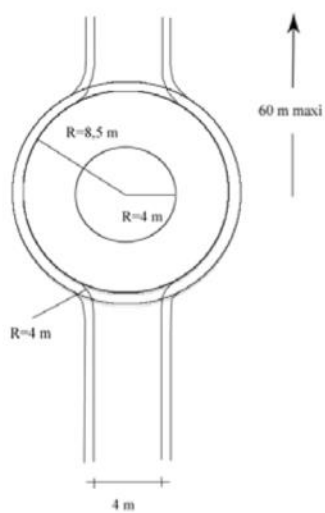
Gabarit des aires de retournement à prendre en considération pour le passage et le retournement des engins de lutte contre le risque incendie :



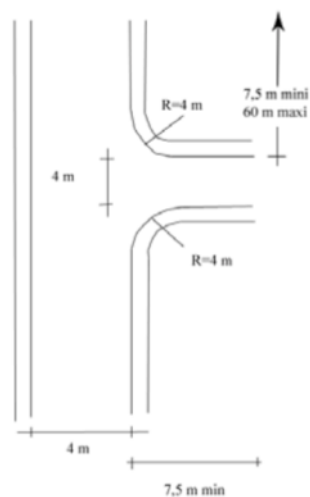
Voie en impasse en forme de "L" en bout



Raquette en "Y"



Raquette circulaire



Raquette en "T"

ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT LES TEINTES DES ENDUITS DE FAÇADE



Ces teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.
Les références proviennent du Natural Color System (N.C.S.).

ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT LES TEINTES DES MENUISERIES

L'ensemble des teintes blanches et grise est aussi préconisé.

<i>Gamme des ocres jaunes</i>								
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R *	3010 Y10R	3050 Y10R *	6030 Y10R	7020 Y10R
<i>Gamme des verts jaunes</i>								
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y *	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y
<i>Gamme des verts</i>								
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y
<i>Gamme des bleus</i>								
	1010 R90B	1020 R90B *	2020 R90B	2030 R90B *	3020 R90B	3030 R90B *	5020 R90B	6020 R90B
<i>Gamme des rouges foncés</i>								
	1502 R	2502 R	3560 Y90R *	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R

ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT L'ACCOMPAGNEMENT VEGETALISE

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc.) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs, à savoir : qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérente l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender, cela afin d'offrir une variante agréable à l'œil.

Les végétaux à feuilles caduques de haute tige seront préférentiellement plantés comme régulateurs thermiques (ombrage d'été)

LES ESPECES VEGETALES A PRIVILEGIER ►

Charme commun
Carpinus betulus



Orme
Ulmus



Prunellier
Prunus spinosa



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Fusain
Euonymus



Sureau noir
Sambucus nigra



Viorne
Viburnum

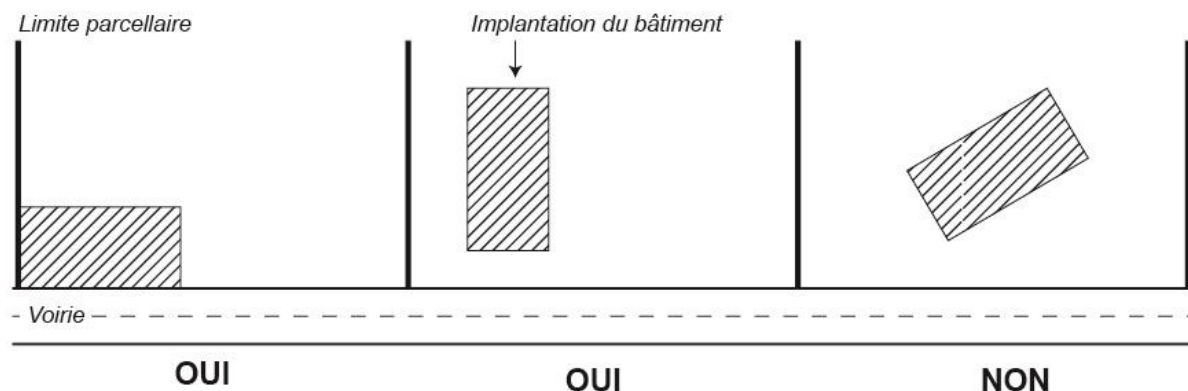


Troène
Ligustrum vulgaris

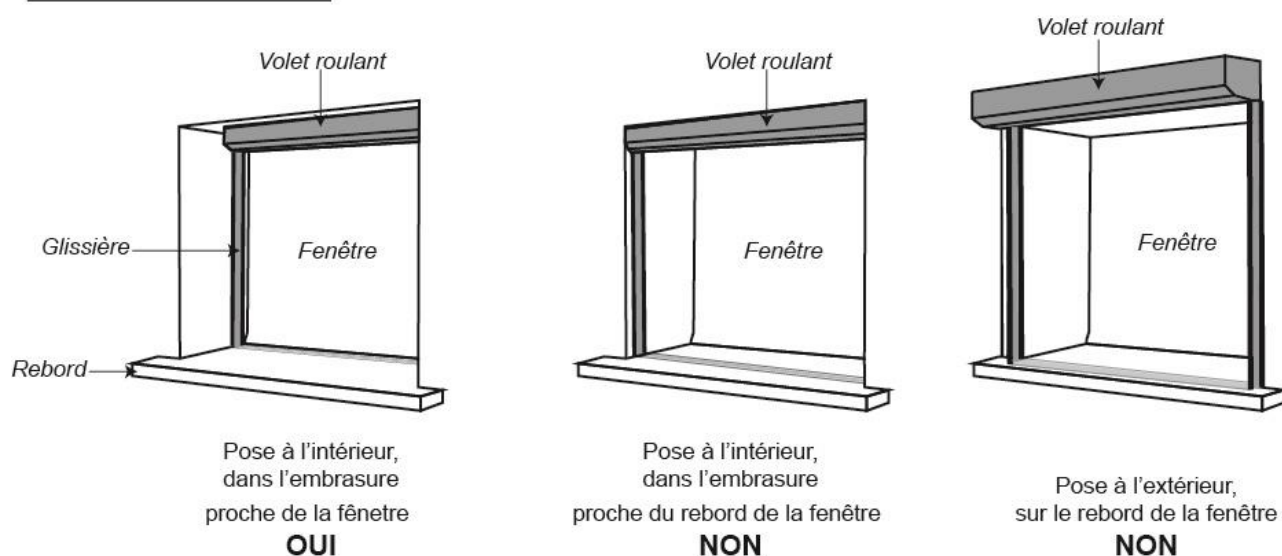


ANNEXE INDICATIVE : SCHEMAS DE PRINCIPE

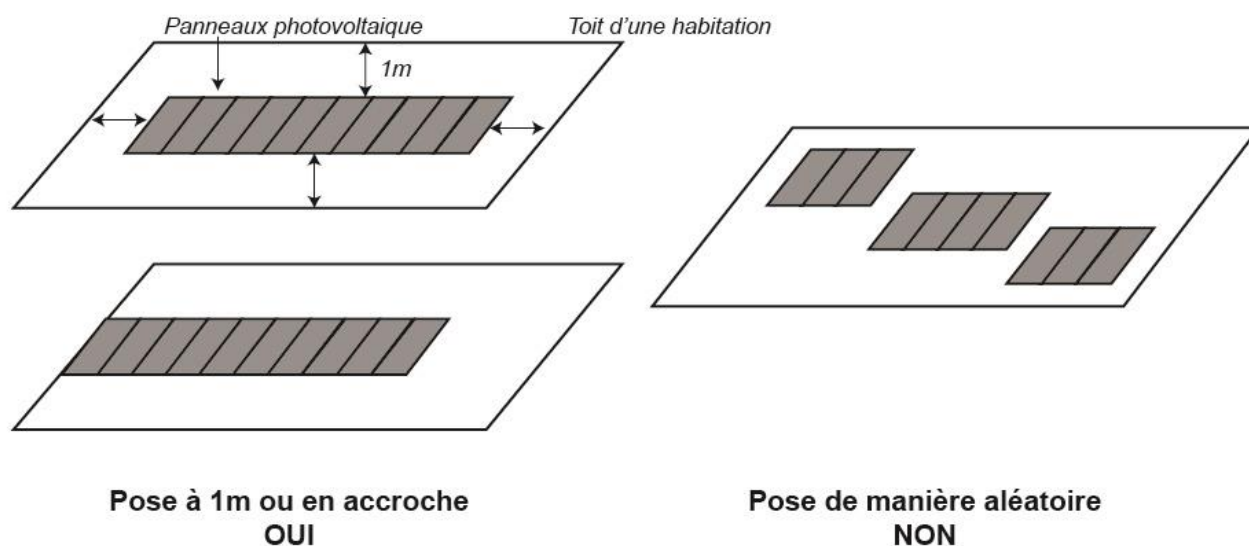
Types d'implantations préconisés :



Pose de volet roulant :



Installation de panneaux photovoltaïques :



ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT LE SENS DES TERMES UTILISES ET LES ARTICLES CITES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Débit de fuite : C'est le débit maximum de rejet des eaux pluviales, exprimé en l/s/ha, autorisé à déverser dans l'ouvrage public ou le milieu récepteur.

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

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

Droit de Préemption Urbain : Possibilité pour une personne publique d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier sur le point d'être vendu. Le propriétaire doit déclarer son intention de vendre son bien, et la collectivité dispose de 2 mois pour saisir ou non cette opportunité. Les collectivités publiques peuvent mettre en place, dans les zones U et AU, un droit de préemption urbain simple (DPU) ou renforcé (DPUR) ; ce dernier impose de déclarer toutes les cessions.

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

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

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

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

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

Espace boisé classé (E.B.C) : Il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêts, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver, ou à créer, opposable aux tiers. Le classement en EBC

interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Véranda : Une véranda est une pièce à vivre, souvent plus éclairée qu'une salle fabriquée dans les matériaux habituels. Prolongement de la maison existante, c'est un porche ou une galerie légère, couvert (toit plein, semi-vitré ou vitré) et à jour, établi sur la façade d'une maison.

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

L531-14 du code du patrimoine : Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

R522-1 du code du patrimoine : Le préfet de région édicte les prescriptions archéologiques, délivre l'autorisation de fouilles et désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive. Il recueille l'avis de la commission interrégionale de la recherche archéologique.

Le contrôle des opérations est exercé sous l'autorité du préfet de région dans les conditions prévues à la section 8 du chapitre III du présent titre.

R523-5 du code du patrimoine : Les travaux énumérés ci-après font l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement :

1° Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;

2° Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;

3° Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;

4° Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m² et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article R. 523-6.

R523-8 du code du patrimoine : En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

L302-5 du code de la construction et de l'habitation : Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales.

Le taux est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Un décret fixe la liste des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés, déterminée en fonction :

a) De la part de bénéficiaires de l'allocation logement dont le taux d'effort est supérieur à 30 % ;

b) Du taux de vacance, hors vacance technique, constaté dans le parc locatif social ;

c) Du nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social.

Les communes appartenant à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou à une agglomération visés aux deux premiers alinéas, en décroissance démographique constatée dans des conditions et pendant une durée fixées par décret, sont exemptées à la condition qu'elles appartiennent à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre doté d'un programme local de l'habitat exécutoire.

Ce taux est fixé à 20 % pour les communes de plus de 15 000 habitants dont le nombre d'habitants a crû dans des conditions et sur une durée fixées par décret et qui n'appartiennent pas à une agglomération ou un

établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants et comportant une commune de plus de 15 000 habitants lorsque leur parc de logements existant justifie un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande des personnes visées à l'article L. 411. Un décret fixe la liste de ces communes en prenant en compte les critères mentionnés aux a, b et c du présent article.

Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement, ou à une inconstructibilité de bâtiment à usage d'habitation résultant de l'application du règlement d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels définis, respectivement, aux articles L. 515-15 et L. 562-1 du code de l'environnement, ou d'un plan de prévention des risques miniers défini à l'article L. 174-5 du code minier.

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du neuvième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

Les communes soumises, à compter du 1er janvier 2015, à l'application du premier alinéa du fait de la création ou de l'extension d'une commune nouvelle, de la création d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elles deviennent membres, d'une modification du périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elles sont membres, d'une fusion de cet établissement public ou d'une modification des limites de communes membres de celui-ci, constatée dans l'inventaire mentionné au premier alinéa de l'article L. 302-6, sont exonérées du prélèvement prévu à l'article L. 302-7 pendant les trois premières années.