



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification de droit commun n°1

3. REGLEMENT ECRIT

*Projet **pour arrêt** par le Conseil Municipal*

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	28
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	37
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	42
ANNEXES	47

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de Saint-Michel-de-Lanès.

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

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

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

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

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Article 3 : Division du territoire en zones

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

1. Une zone urbaine à laquelle s'appliquent les dispositions des chapitres du titre II suivants :
 - UA, centres anciens denses
 - UB, premières couronnes de développement, densité modérée
 - UC, à vocation résidentielle (dernières extensions modernes du village de Saint Michel).
2. La zone AU, 1 AU (à urbaniser) à laquelle s'appliquent les différentes dispositions du titre III.
3. La zone A (agricole) à laquelle s'appliquent les différentes dispositions du titre IV.
4. La zone N (naturelle) à laquelle s'appliquent les différentes dispositions du titre V.
La zone N comprend un secteur :
 - Nh, zone naturelle habitée par de l'habitat diffus ou des micro-hameaux

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

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

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

Les servitudes d'utilité publique figurent en annexes.

Article 4 : Adaptations mineures

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

Article 5 : Sites archéologiques

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

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

Article 6 : Reconstruction à l'identique après sinistre

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

Article 7 : Ouvrages techniques, travaux d'infrastructures routières

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

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

- implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- implantation par rapport aux limites séparatives : implantation à 3 m ou en limite séparative (la limite séparative touchant une voie) ; en fond de parcelle, minimum à respecter 1 m

Article 8 : Rappel de procédure
--

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (cf art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme et délibération du Conseil Municipal)
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442-1 à R.442-20 du Code de l'Urbanisme
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés en application des articles L.311.1 à L.311.5 et R.311.1 à R.313.3 du Code forestier. En application de l'article R.423.3.1 du Code de l'urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de permis de construire
4. Le stationnement des caravanes est réglementé par l'article R.111.37 à R. 111.40 du Code de l'Urbanisme.
5. Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au centre ancien densément bâti de Saint Michel de Lanès.

Article UA 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article UA 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Alimentation

Eau potable

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

Eau (potable ou brute)

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

2. Assainissement

Eaux pluviales

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

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

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

Eaux usées

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

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

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

3. Réseaux divers

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

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

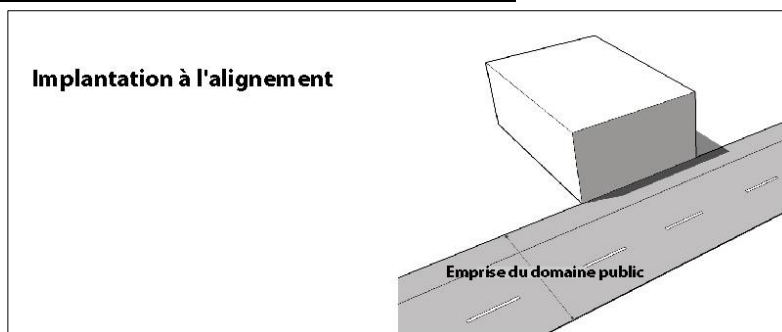
Article UA 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

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

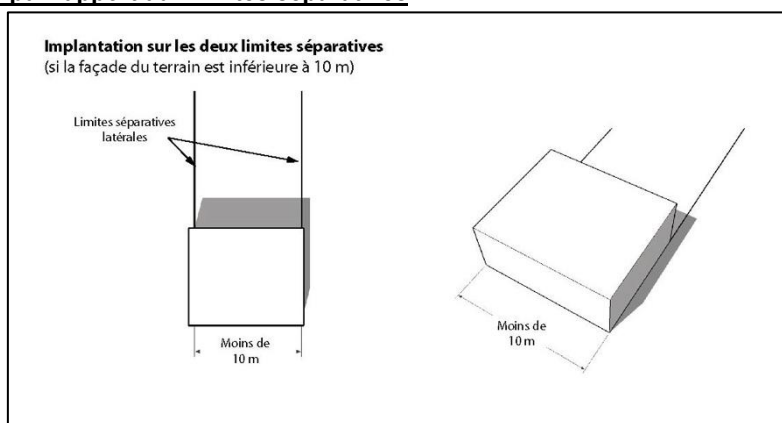
Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine routier départemental.



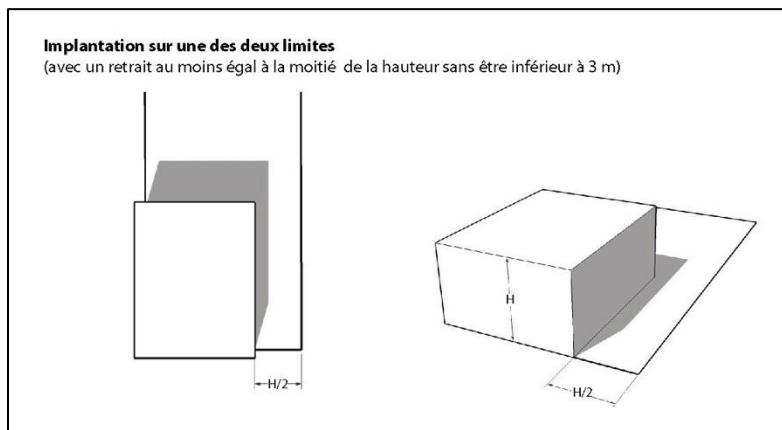
L'extension de constructions existantes implantées différemment est possible.

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

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



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



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

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

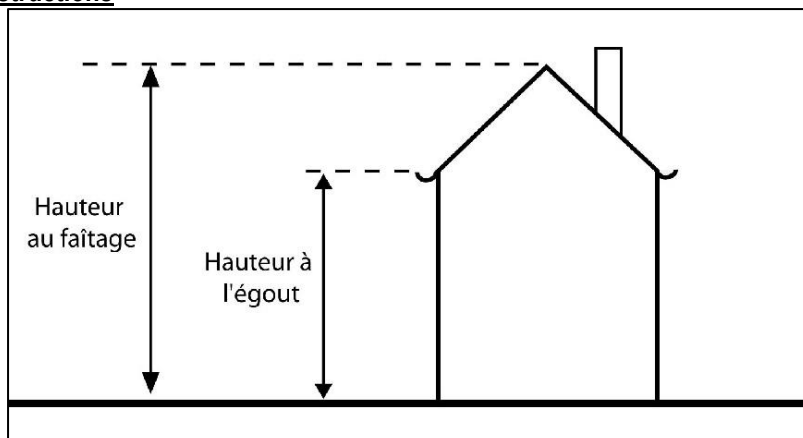
Non réglementé

Article UA 9 : L'emprise au sol des constructions

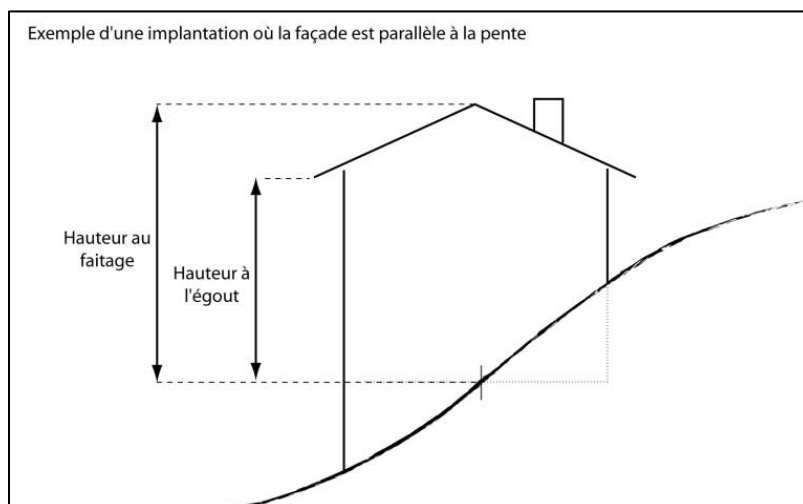
Non réglementé

Article UA 10 : La hauteur maximale des constructions

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



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



La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres. Elle doit être appréciée en fonction des hauteurs du bâti environnant et veiller à ne pas dépasser la hauteur des constructions mitoyennes.

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

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

1. Principes généraux

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

2. Volumétrie, façade, épanelage

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

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

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

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

3. Toitures

Volumes

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

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

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

Les terrasses percées dans les toitures sont à proscrire. Toutefois selon les dispositions constructives et architecturales de certains immeubles, des loggias et terrasses couvertes pourront être autorisées.

Dans le cas de surélévation-rénovation, la forme d'origine de la toiture sera conservée.

Les pentes de toitures neuves seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 30 %.

Les tuiles de couvert arriveront à l'extrémité du débord du toit (légère saillie de 5 cm). Surélever la première tuile de couvert par une demi-tuile posée par dessous (doublis). Les tuiles de courant seront débordantes de 20cm.

Les débords en saillant bois seront conservés, non diminués, et éventuellement restitués dans leur longueur d'origine (entre 40 et 60 cm)

Les saillants en bois seront constitués de chevrons portant tuiles.

Les bardages des avant-toits et les couchis en frissette ou en contre-plaqué sont proscrits.

La collecte des eaux pluviales sera effectuée par les chenaux encaissés en retrait de l'avant-toit et des descentes en cuivre ou en zinc. Lorsqu'il est impossible d'encaisser le dispositif dans la couverture, alors les eaux de pluie s'évacueront naturellement par les courants de tuiles (d'où l'importance de bien traiter les égouts de toit et de réaliser les traitements des rues en fonction de cet impératif).

Matériaux

La tuile de terre cuite de type canal, posées à courant et à couvert, est préconisée pour la majorité des couvertures. Arêtières, faîtages et rives seront maçonnés. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Elles seront de couleur ocre nuancée et non « vieilles ». Les couvertures mouchetées sont interdites.

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

Éléments de toiture

Les fenêtres de toiture sont à exclure. Exceptionnellement des châssis de toit, de petits formats et encastrés en toiture, peuvent être autorisés.

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

Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront en pierre profilées comme celles existantes.

Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront à, au moins, deux rangs de tuiles (exclure toute surélévation des génoises par l'apport d'un carreau ou d'une surcharge de mortier (isolation par dessus) ; si absolue nécessité, rajouter alors un rang de tuile formant dernier rang de génoise).

Les souches de cheminées seront enduites.

Les antennes paraboliques seront, dans la mesure du possible, rendues non visibles depuis le domaine public.

4. Façades

Proportions générales, équilibre

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

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

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

Proportions des ouvertures

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

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

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

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

Aucune baie ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée, celles qui le sont, seront restituées ou affouillées à mi-tableau (au moins 10 cm de retrait).

En cas de façades composites, la restauration peut privilégier un ordonnancement architectural et traiter les autres baies en « traces » ou conserver la diversité stylistique des baies de l'édifice. Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes.

Les encadrements et appuis des baies seront maintenus ou créés de façon conforme aux percements anciens tant lors des percements nouveaux que lors des adjonctions nouvelles.

Matériaux et couleurs

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

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux non calibrés, finition taloché fin (ni ciment blanc, ni tyrolien) dans le respect des teintes et de la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels. Appliquer en finition un badigeon de chaux grasse à deux couches croisées minimum, la primaire blanche et la secondaire teintée (essais préliminaires indispensables).

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

Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : béton architectonique, brique foraine, pierres naturelles... Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu. Les revêtements type parements de briquettes sont autorisés, leur appareillage sera identique à celui des briques foraines constructives.

Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille appareillée ou de blocage seront conservées même lorsqu'elles sont partielles.

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

Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV. Le choix des teintes et les modalités de mise en œuvre des revêtements de façade se feront en conformité avec le cahier des recommandations déposé en mairie.

Menuiseries

Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devanture de magasins, etc...) et leurs serrureries seront maintenues et restaurées. Les menuiseries nouvelles seront en bois massif. Peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium laqué et vitrage à plein jour sur les baies médiévales, les croisées, les jours et galeries d'attique.

Les menuiseries neuves seront en bois à peindre, à deux vantaux ouvrants à la française, à 3 ou 4 carreaux par vantail de proportion verticale. Les disposer en retrait de 20 cm par rapport au nu extérieur du mur, sans appui saillant.

Dans le cas de remplacement en réhabilitation, soit l'on reproduira le dessin de la menuiserie d'origine, soit l'on réalisera des grands volumes vitrés sans recoupement. Les volets seront en bois, battants sans écharpe et peints.

Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, rétablies et restituées dans leurs proportions et formes initiales y compris pour leurs subdivisions (croisées), moulurations, sculptures et encadrements, linteaux, mascarons et clés.

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

Les persiennes métalliques ou PVC sont interdites.

Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages seront réalisés suivant le style de l'édifice. Ils seront constitués de larges planches d'au moins 14 cm, à joint vif comportant ou non moulure de calfeutrement et tablier en applique avec ou sans tables.

Les ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont interdits.

Les couleurs de tous les éléments de menuiserie seront choisies parmi celles qui figurent dans la Charte du Pays Lauragais.

Éléments rapportés

Tout décor ancien (bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres...) sera maintenu en place et restauré. Seules pourront être déposées après autorisation les parties du décor ne correspondant pas au style architectural dominant de l'édifice.

Les décors manquants seront remplacés ou complétés. Ils seront épannelés ou profilés selon les profils anciens.

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

Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis exceptés lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés.

Les ferronneries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées. Elles seront nettoyées au décapant ; leur sablage est interdit, hormis pour le décalaminage de la fonte qui peut être obtenu par sablage doux.

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

5. Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et enduites de teintes identiques aux constructions qu'elles jouxtent.

Leurs arases supérieures seront traitées en pentes ou recouvertes pour l'écoulement des eaux. L'usage de grillages n'est pas souhaitable. Il lui sera préféré, sur des murs bahuts, des ouvrages de ferronnerie à barreaudage ou panneaux pleins.

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur la chaussée d'une route départementale.

Article UA 12 : Le stationnement

Non réglementé.

Article UA 13 : Les espaces libres et les plantations

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

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

Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone limitrophe du centre ancien correspond à des extensions réalisées en continuité directe avec le cœur historique du village. Zone urbaine moins dense principalement résidentielle.

Article UB 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les affouillements et les exhaussements de sol dont la hauteur excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² soumis à autorisation ou à déclaration préalable, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire. (Cf. Art R.421- 23 du Code de l'Urbanisme),
- Les constructions à vocation industrielle,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- Les groupes de garage (voitures, bateaux, caravanes,...) sauf s'ils sont liés à une opération d'ensemble,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 m en référence aux articles R. 421.1 et 421.2 du Code de l'Urbanisme.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ciaprès

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article UB 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Alimentation

Eau potable

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

Eau (potable ou brute)

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

2. Assainissement

Eaux pluviales

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

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

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

Eaux usées

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

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

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

3. Réseaux divers

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

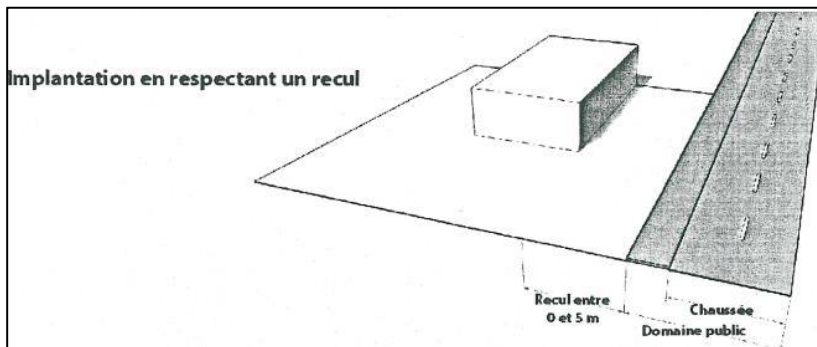
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article UB 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

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

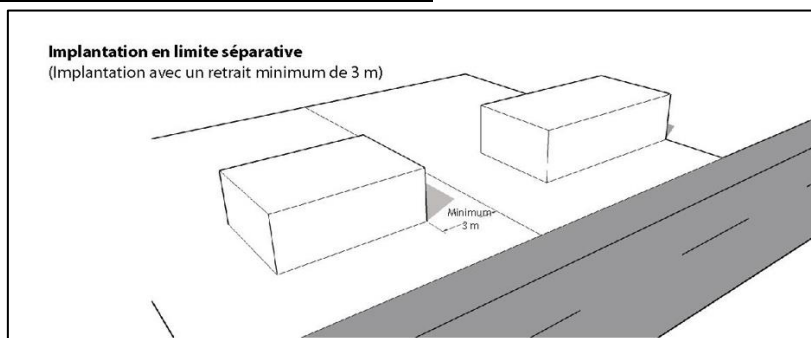


Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine routier départemental.

L'extension de constructions existantes implantées différemment est possible.

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

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



Les annexes dont la superficie est inférieure à 20 m² de surface de plancher et la hauteur n'excède pas 2,5 m hors tout pourront être implantées en limite séparative latérale et en fond de parcelle.

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

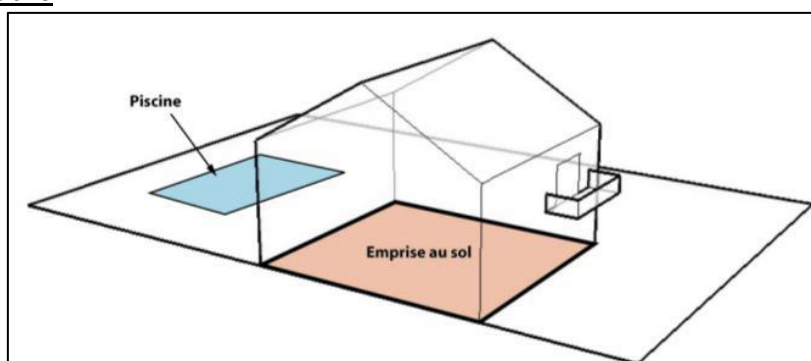
Article UB 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UB 9 : L'emprise au sol des constructions

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

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

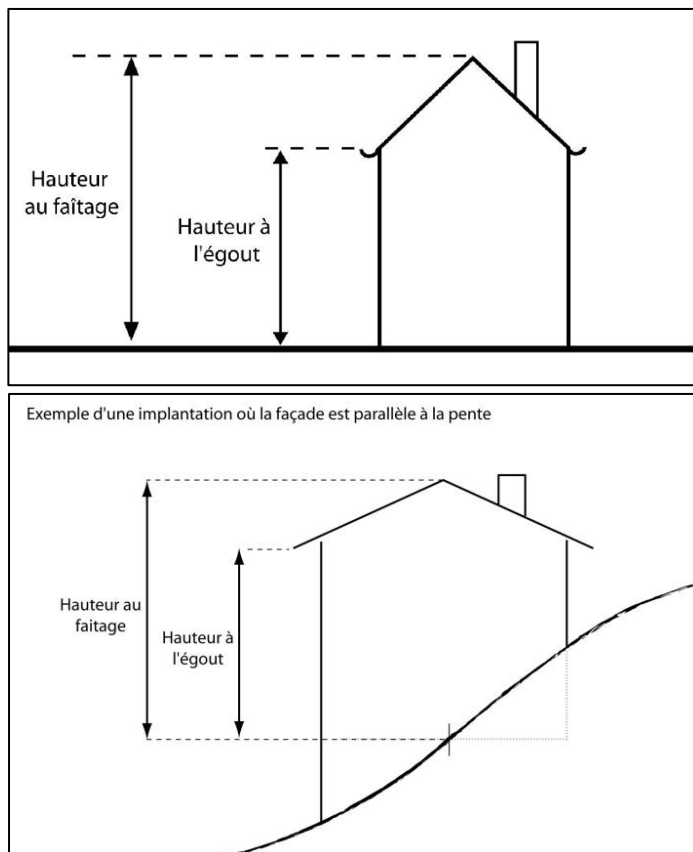


Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, station de relevage...) peuvent occuper 100 % de la surface de terrain.

Article UB 10 : La hauteur maximale des constructions

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

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



La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

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

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

1. Principes généraux

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

2. Volumétrie, façade, épanelage

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

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

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes). Tout décrochement ou saillie devra être justifié par une analyse architecturale en démontrant la nécessité.

3. Toitures

Volumes

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

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

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

Les terrasses percées dans les toitures sont à proscrire. Toutefois selon les dispositions constructives et architecturales de certains immeubles, des loggias et terrasses couvertes pourront être autorisées.

Dans le cas de surélévation-rénovation, la forme d'origine de la toiture sera conservée.

Les pentes de toitures neuves seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 30 %.

Les tuiles de couvert arriveront à l'extrémité du débord du toit (légère saillie de 5 cm). Surélever la première tuile de couvert par une demi-tuile posée par dessous (doublis). Les tuiles de courant seront débordantes de 20cm.

Les débords en saillant bois seront conservés, non diminués, et éventuellement restitués dans leur longueur d'origine (entre 40 et 60 cm)

Les saillants en bois seront constitués de chevrons portant tuiles.

Les bardages des avant-toits et les couchis en frissette ou en contre-plaqué sont proscrits.

La collecte des eaux pluviales sera effectuée par les chenaux encaissés en retrait de l'avant-toit et des descentes en cuivre ou en zinc. Lorsqu'il est impossible d'encaisser le dispositif dans la couverture, alors les eaux de pluie s'évacueront naturellement par les courants de tuiles (d'où l'importance de bien traiter les égouts de toit et de réaliser les traitements des rues en fonction de cet impératif).

Matériaux

La tuile de terre cuite de type canal, posées à courant et à couvert, est préconisée pour la majorité des couvertures. Arêtières, faitages et rives seront maçonnés. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Elles seront de couleur ocre nuancée et non « vieilles ». Les couvertures mouchetées sont interdites.

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

Éléments de toiture

Les fenêtres de toiture sont à exclure. Exceptionnellement des châssis de toit, de petits formats et encastrés en toiture, peuvent être autorisés.

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

Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront en pierre profilées comme celles existantes.

Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront à, au moins, deux rangs de tuile

(exclure toute surélévation des génoises par l'apport d'un carreau ou d'une surcharge de mortier (isolation par dessus) ; si absolue nécessité, rajouter alors un rang de tuile formant dernier rang de génoise).

Les souches de cheminées seront enduites.

Les antennes paraboliques seront, dans la mesure du possible, rendues non visibles depuis le domaine public.

4. Façades

Proportions générales, équilibre

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

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

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

Proportions des ouvertures

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

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

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

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

Aucune baie ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée, celles qui le sont, seront restituées ou affouillées à mi-tableau (au moins 10 cm de retrait).

En cas de façades composites, la restauration peut privilégier un ordonnancement architectural et traiter les autres baies en « traces » ou conserver la diversité stylistique des baies de l'édifice. Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes.

Les encadrements et appuis des baies seront maintenus ou créés de façon conforme aux percements anciens tant lors des percements nouveaux que lors des adjonctions nouvelles.

Matériaux et couleurs

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

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux non calibrés, finition taloché fin (ni ciment blanc, ni tyrolien) dans le respect des teintes et de la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels. Appliquer en finition un badigeon de chaux grasse à deux couches croisées minimum, la primaire blanche et la secondaire teintée (essais préliminaires indispensables).

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

Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : béton architectonique, brique foraine, pierres naturelles... Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu. Les revêtements type parements de briquettes sont autorisés, leur appareillage sera identique à celui des briques foraines constructives.

Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille appareillée ou de blocage seront conservées même lorsqu'elles sont partielles.

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

Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV. Le choix des teintes et les modalités de mise en œuvre des revêtements de façade se feront en conformité avec le cahier des recommandations déposé en mairie.

Menuiseries

Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devanture de magasins, etc...) et leurs serrureries seront maintenues et restaurées. Les menuiseries nouvelles seront en bois massif. Peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium laqué et vitrage à plein jour sur les baies médiévales, les croisées, les jours et galeries d'attique.

Les menuiseries neuves seront en bois à peindre, à deux vantaux ouvrants à la française, à 3 ou 4 carreaux par vantail de proportion verticale. Les disposer en retrait de 20 cm par rapport au nu extérieur du mur, sans appui saillant.

Dans le cas de remplacement en réhabilitation, soit l'on reproduira le dessin de la menuiserie d'origine, soit l'on réalisera des grands volumes vitrés sans recoupement. Les volets seront en bois, battants sans écharpe et peints.

Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, rétablies et restituées dans leurs proportions et formes initiales y compris pour leurs subdivisions (croisées), moulurations, sculptures et encadrements, linteaux, mascarons et clés.

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

Les persiennes métalliques ou PVC sont interdites.

Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages seront réalisés suivant le style de l'édifice. Ils seront constitués de larges planches d'au moins 14 cm, à joint vif comportant ou non moulure de calfeutrement et tablier en applique avec ou sans tables.

Les ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont interdits.

Les couleurs de tous les éléments de menuiserie seront choisies parmi celles qui figurent dans la Charte du Pays Lauragais.

Éléments rapportés

Tout décor ancien (bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres...) sera maintenu en place et restauré. Seules pourront être déposées après autorisation les parties du décor ne correspondant pas au style architectural dominant de l'édifice.

Les décors manquants seront remplacés ou complétés. Ils seront épannelés ou profilés selon les profils anciens.

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

Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis exceptés lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés.

Les ferronneries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées. Elles seront nettoyées au décapant ; leur sablage est interdit, hormis pour le décalaminage de la fonte qui peut être obtenu par sablage doux.

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

5. Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et enduites de teintes identiques aux constructions qu'elles jouxtent.

Leurs arases supérieures seront traitées en pentes ou recouvertes pour l'écoulement des eaux. L'usage de grillages n'est pas souhaitable. Il lui sera préféré, sur des murs bahuts, des ouvrages de ferronnerie à barreaudage ou panneaux pleins.

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur la chaussée d'une route départementale.

Article UB 12 : Le stationnement

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

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

Article UB 13 : Les espaces libres et les plantations

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

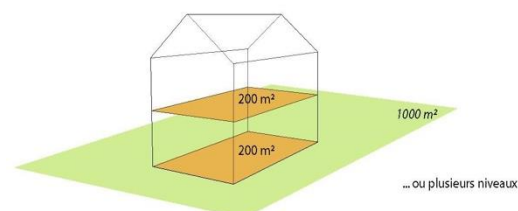
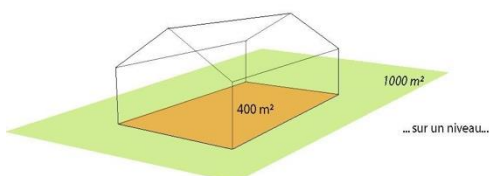
Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol

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

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

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



ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone à vocation résidentielle constitue les dernières extensions modernes du village de Saint Michel.

Article UC 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article UC 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Alimentation

Eau potable

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

Eau (potable ou brute)

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

2. Assainissement

Eaux pluviales

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

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

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

Eaux usées

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

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

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

3. Réseaux divers

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

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

Article UC 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant un retrait compris entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

L'extension de constructions existantes implantées différemment est possible.

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

Les constructions nouvelles seront implantées :

- soit sur une des deux limites séparatives
- soit en respectant un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives ; la distance résiduelle entre la limite non bâtie et la construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m.

Les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² et la hauteur n'excède pas 2,5 m hors tout pourront être implantées en limite séparative latérale et en fond de parcelle.

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

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

Non réglementé

Article UC 9 : L'emprise au sol des constructions

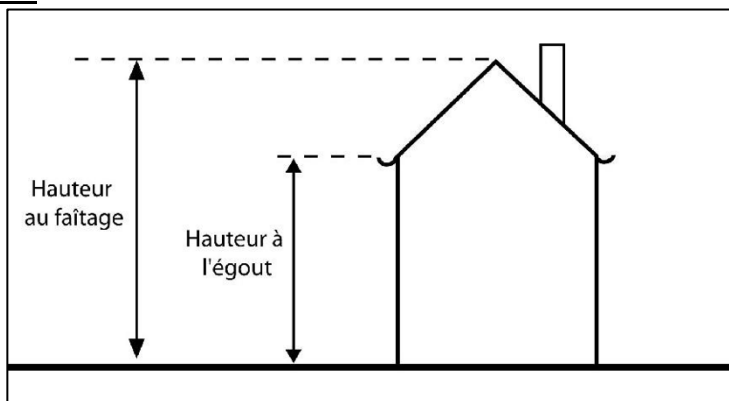
L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.

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

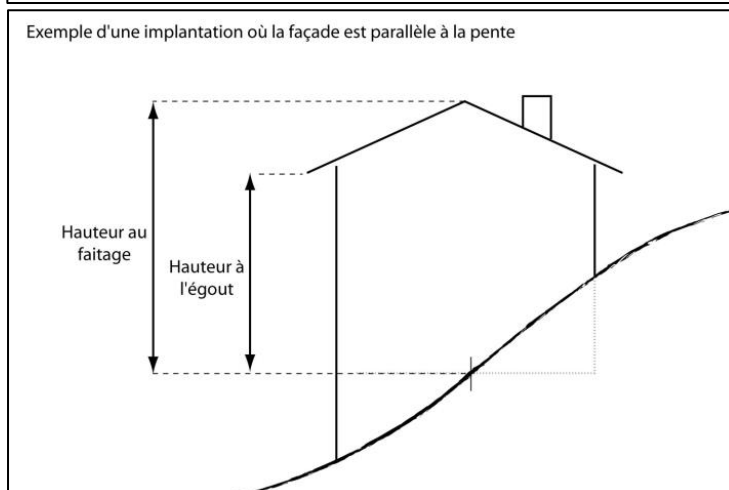
Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, station de relevage...) peuvent occuper 100 % de la surface de terrain.

Article UC 10 : La hauteur maximale des constructions

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



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



La hauteur des constructions est limitée à 6 m.

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

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

1. Principes généraux

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

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

2. Volumétrie, forme, épanelage

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

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes). Tout décrochement ou saillie devra être justifié par une analyse architecturale en démontrant la nécessité.

3. Choix architecturaux

Toute reproduction d'architecture vernaculaire non régionale est interdite.

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

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

4. Toitures

Volumes

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

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

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

Les toitures à 4 pentes sont autorisées pour les constructions isolées de plus de 25 m de façade (la longueur de la toiture doit être au moins égale au double de la largeur).

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

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

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

Matériaux

La tuile de terre cuite de type canal est préconisée pour toutes les couvertures. Les faîtages, les arêtiers et les rives seront maçonnés.

Éléments de toiture

Les fenêtres de toiture sont autorisées.

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

Les antennes paraboliques visibles depuis le domaine public sont interdites.

5. Façades

Proportions générales, équilibre

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

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

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

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

Proportions des ouvertures créées

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

Des baies de grande dimension pourront être acceptées, uniquement sur les séjours des habitations. Les encadrements seront systématiquement marqués sur une épaisseur comprise entre 15 & 20 cm; soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres). Des baies horizontales pourront être réalisées en attique dans le cas de surélévation de toiture dans la limite du 1/3 de la longueur.

Des adaptations mineures pourront être acceptées pour les façades sur domaine privé.

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

Matériaux et couleurs

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

Les finitions d'enduit en gros grains et écrasé sont interdites. Il est recommandé d'utiliser du sable jaune de rivière.

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

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

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

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

Les revêtements en bardages métalliques sont interdits.

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

Menuiseries

Les menuiseries pourront être métalliques laquées ou en bois.

Le PVC blanc est proscrit.

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

Les volets roulants pourront être autorisés si leur coffre d'enroulement est entièrement dissimulé. Les persiennes métalliques ou PVC sont interdites.

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

Les couleurs de tous les éléments de menuiserie seront choisies parmi celles qui figurent dans la Charte du Pays Lauragais.

Éléments rapportés

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

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

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

Les descentes PVC et aluminium y sont interdites.

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

6. Clôtures

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

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

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

Article UC 12 : Le stationnement

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

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

Article UC 13 : Les espaces libres et les plantations

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

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

Article UC 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

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

L'aménagement du secteur doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Article AU 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone :

- Les affouillements et les exhaussements de sol dont la hauteur excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² soumis à autorisation ou à déclaration préalable, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire. (Cf. Art R.421- 23 du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- Les groupes de garage (voitures, bateaux, caravanes,...) sauf s'ils sont liés à une opération d'ensemble,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions ou installations à vocation industrielle,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieures à 12 m.

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

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

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ladite unité, sont admis :

- ➔ la réalisation de constructions nouvelles, dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble, dans le respect des conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de programmation. L'opération d'ensemble pourra être réalisée en plusieurs tranches et, si elle ne porte pas sur la totalité de la zone AU, elle portera à minima sur un ensemble foncier cohérent au regard des orientations d'aménagement et de programmation. La réalisation de cet aménagement et des constructions associée ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.
- ➔ Les constructions compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation, en particulier concernant les densités attendues.
- ➔ La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.

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

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Article AU 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Alimentation

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux pluviales

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

Toutes les constructions principales devront être relié à un système de récupération des eaux de pluie de toiture. Le système devra être enterré. Le dimensionnement de la cuve de récupération des eaux de pluie devra être dimensionné en fonction de la toiture du bâtiment principal.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage).

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

Eaux usées

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

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

3. Réseaux divers

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

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

Article AU 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Dans l'ensemble de la zone AU, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait des voies de circulation automobile.

Les annexes peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait.

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

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

Les constructions principales doivent s'implanter à minima sur une limite séparative.

L'implantation des annexes des constructions n'est pas règlementée.

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

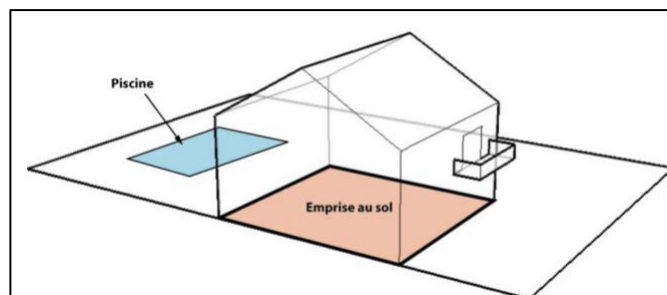
Article AU 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AU 9 : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 80 % de la surface du terrain.

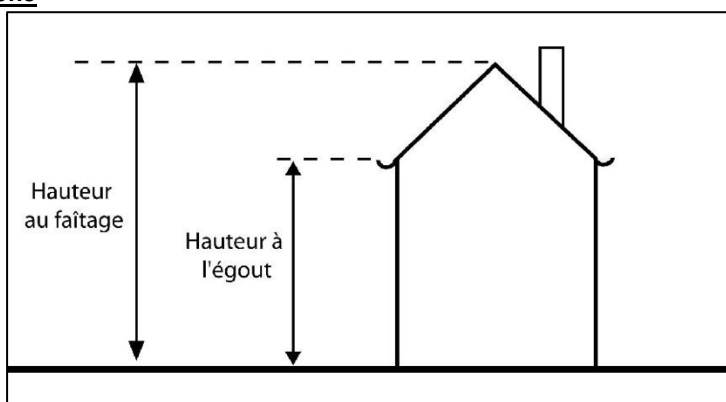
Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent occuper 100 % de la surface de terrain.



Article AU 10 : La hauteur maximale des constructions

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

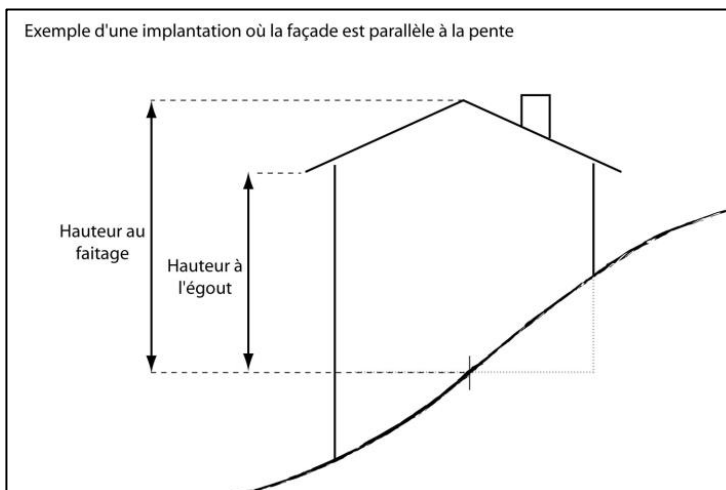
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.



La hauteur des constructions est limitée à 4 m.

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

Les annexes ont une hauteur maximale de 3 m.



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

- Principes généraux

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

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

- Volumétrie, forme, épanelage

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

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes). Tout décrochement ou saillie devra être justifié par une analyse architecturale en démontrant la nécessité.

- Choix architecturaux

Toute reproduction d'architecture vernaculaire non régionale est interdite.

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

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

- Toitures

Volumes

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

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

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

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

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

Les toitures des annexes sont à 1 ou 2 pentes.

Matériaux

Les couvertures des constructions sont de type tuile canal.

Éléments de toiture

Les fenêtres de toiture sont autorisées.

Les éléments techniques (éléments de production d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïques, antennes paraboliques...) liés à la construction devront faire l'objet d'une insertion soignée et ne devront pas être visibles depuis la rue.

- **Façades**

Proportions générales, équilibre

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

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

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

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

Proportions des ouvertures créées

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

Des baies de grande dimension pourront être acceptées, notamment sur les séjours des habitations.

Les encadrements seront systématiquement marqués sur une épaisseur comprise entre 15 et 20 cm ; soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres)

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

Matériaux et couleurs

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

Les finitions d'enduit en gros grains et écrasé sont interdites. Il est recommandé d'utiliser un enduit à la chaux avec sable jaune de rivière.

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

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

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

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

Les revêtements en bardages métalliques sont interdits.

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

Menuiseries

Les menuiseries d'aspect PVC blanc sont proscrites.

Les volets seront d'aspect bois, battants sans écharpe et peints.

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

Les persiennes d'aspect métallique ou PVC sont interdites.

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

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

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

Éléments rapportés

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

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

Les gouttières et descentes d'eau pluviales installées sur les façades donnant sur la voie publique d'aspect PVC sont interdites.

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

- Clôtures

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

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

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

Article AU 12 : Le stationnement

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

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

Article AU 13 : Les espaces libres et les plantations

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

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

Article AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée à vocation d'habitat.

Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification.

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

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

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

Non réglementé

Article 1AU 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé

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

Non réglementé

Article 1AU 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 1AU 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 1AU 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

Article 1AU 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

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

Non réglementé

Article 1AU 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 1AU 10 : La hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 1AU 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé

Article 1AU 12 : Le stationnement

Non réglementé

Article 1AU 13 : Les espaces libres et les plantations

Non réglementé

Article 1AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

Article A 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A :

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

Dans le seul secteur Ap :

- Toute nouvelle construction ou installation.

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

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante et de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension).
- Les constructions ou installations nouvelles, l'adaptation des constructions ou installations existantes doivent être nécessaires :
 - soit à l'exploitation agricole ou forestière. Dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations nouvelles, sauf pour l'adaptation d'une construction existante isolée ou pour la création d'un siège d'exploitation (construction nouvelle à usage d'habitation), doit se faire le plus proche possible du siège et des bâtiments d'exploitation existants (à moins de 50 mètres).
 - soit aux services publics ou d'intérêt collectif compatible avec la zone.
- Les bâtiments repérés dans les documents graphiques, dont la liste est annexée à la fin du règlement, pourront faire l'objet d'un changement de destination.
- Les gîtes doivent être aménagés dans des bâtiments existants, ayant fait l'objet d'un changement de destination, et sous réserve de constituer un complément d'activité pour une exploitation agricole.
- Les éoliennes inférieures à 20 m sous réserve qu'elles contribuent à un complément d'activité.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Article A 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Alimentation

Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux pluviales

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

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

Pour toute opération réalisée sur un terrain d'assiette de plus de 10 000 m², les eaux pluviales seront collectées et traitées sur place. Le débit de fuite après aménagement ne sera pas supérieur au débit de fuite avant urbanisation.

Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement toute nouvelle construction devra être dotée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

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

3. Réseaux divers

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

Article A 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

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

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

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

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

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

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

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

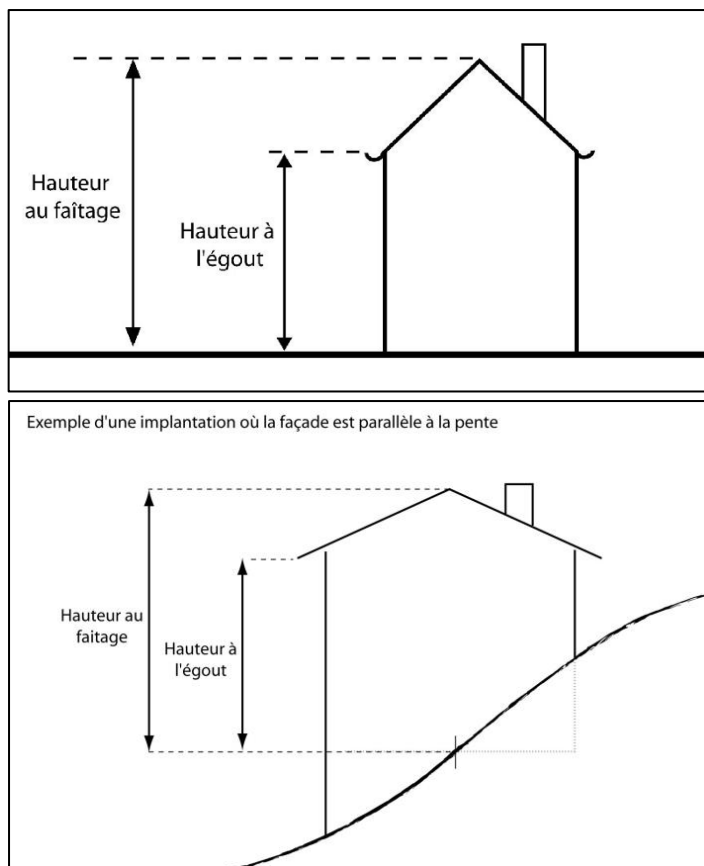
Article A 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article A 10 : La hauteur maximale des constructions

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

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



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

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

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

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

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

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

Article A 12 : Le stationnement

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

Article A 13 : Les espaces libres et les plantations

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

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

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

Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

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

Il existe un secteur Nh d'urbanisation limitée en milieu naturel ; seules quelques constructions y sont admises.

Article N 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ciaprès :

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

Dans le seul secteur Nh :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes et piscines.

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

Dans le seul secteur Nh :

- Les accès et la voirie privés doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie ou les sentiers touristiques.
- Toute création de voie nouvelle est interdite.

Article N 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Dans le seul secteur Nh :

1. Alimentation

Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux pluviales

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

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

Pour toute opération réalisée sur un terrain d'assiette de plus de 10 000 m², les eaux pluviales seront collectées et traitées sur place. Le débit de fuite après aménagement ne sera pas supérieur au débit de fuite avant urbanisation.

Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement toute nouvelle construction devra être dotée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

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

3. Réseaux divers

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

Article N 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Dans le seul secteur Nh :

- Les constructions ou installations autorisées doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe des routes départementales.
- Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies communales au moins égale à 10 m.
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) pourront être implantées librement.

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

Dans le seul secteur Nh :

- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) pourront être implantées librement.

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

Non réglementé

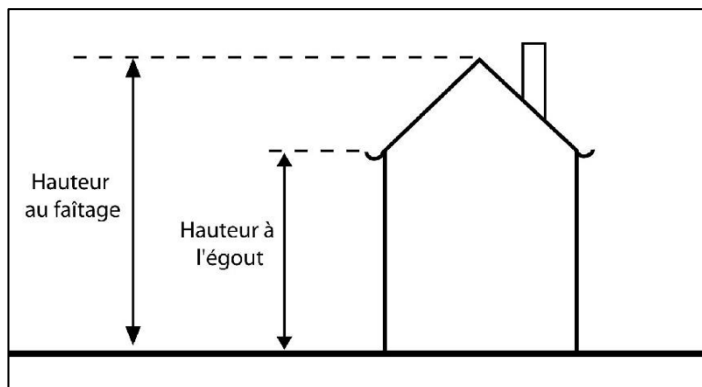
Article N 9 : L'emprise au sol des constructions

Dans le seul secteur Nh :

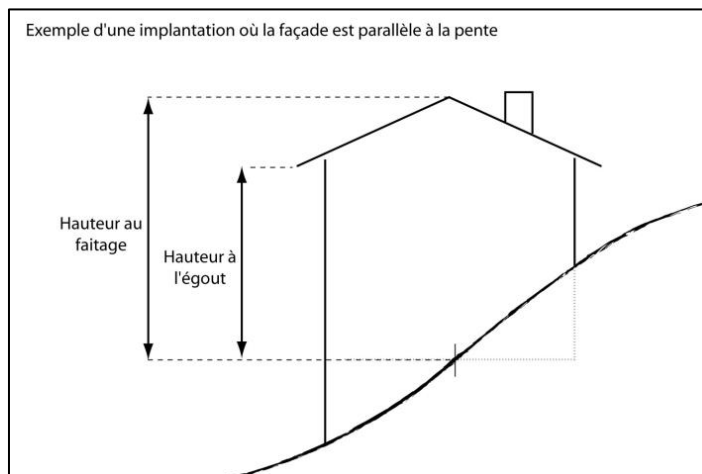
- L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain.
- Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètres ainsi que les terrasses sont intégrées dans cette emprise.

Article N 10 : La hauteur maximale des constructions

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



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



Dans le seul secteur Nh :

- La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 7 m.
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) pourront avoir des hauteurs supérieures.

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

Dans le seul secteur Nh :

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

Article N 12 : Le stationnement

Dans le seul secteur Nh :

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

Article N 13 : Les espaces libres et les plantations

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

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

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

Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Dans le seul secteur Nh :

- Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,2.
- En cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division, et ces droits seront repartis de façon proportionnelle.

ANNEXES

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

DEFINITIONS

Ce lexique n'est pas exhaustif : il offre des éléments de réponses et de définitions de termes techniques employés par le présent document d'urbanisme. Des références juridiques sont également données, sur la base du droit en vigueur à la date d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

CES = Coefficient d'Emprise au Sol

- Article R*420-1 : Créé par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 2

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

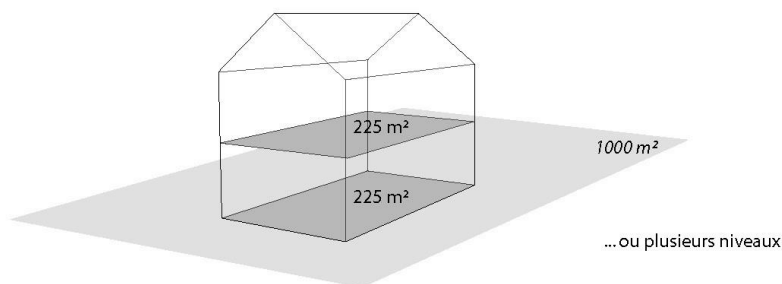
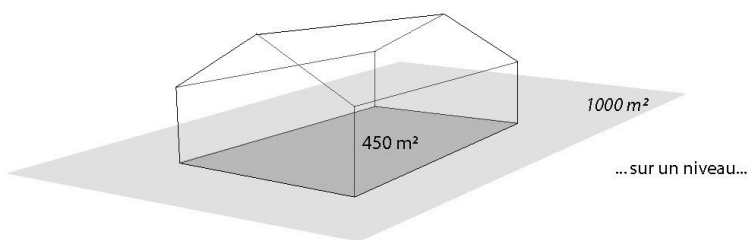
Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain objet de la demande.

COS = Coefficient d'Occupation des Sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport entre la Surface de plancher et la surface de la parcelle.

Sur une surface de 1000 m² affectée d'un COS de 0,45 il est possible de construire 450 m² de Surface de plancher



Article R.123.10 du Code de l'Urbanisme (décret n°2001-260 du 27 mars 2001, art.1er)

« 1° Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de (décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, art. 6, en vigueur depuis le 1^{er} mars 2012) « surface plancher » ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

2° Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R332-15 et R332-16. La (décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, art. 6, en vigueur depuis le 1^{er} mars 2012 « surface plancher » ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

3° Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie de la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

4° Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

5° Dans ces zones ou parties de zones, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R123-9 (décret n°2004-531 du 9 juin 2004, art 2-VIII) « Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division d'un terrain bâti. »

6° Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées ».

Surface de Plancher

- Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

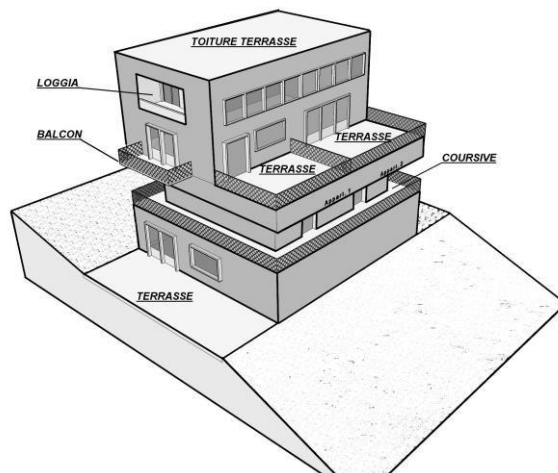
1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- Article L112-1 (Modifié par Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 - art. 1)

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'État précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Notion de Plancher :

- Surface de planchers, quelle que soit leur nature : béton, bois, terre battue, graviers etc. ...
- À tous les niveaux
- Rez-de-chaussée et étages
- Niveaux intermédiaires
- Mezzanines
- Combles, aménageables ou non
- Sous-sols, aménageables ou non

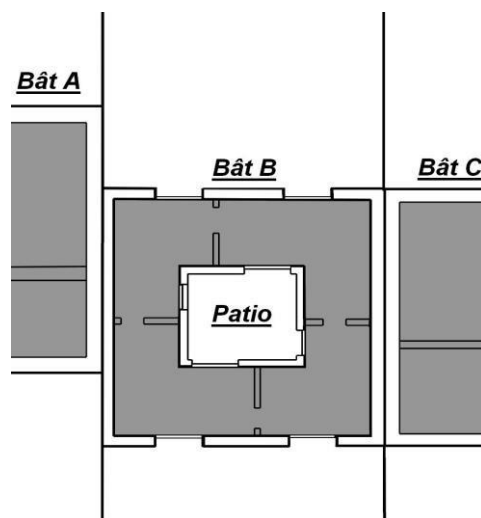
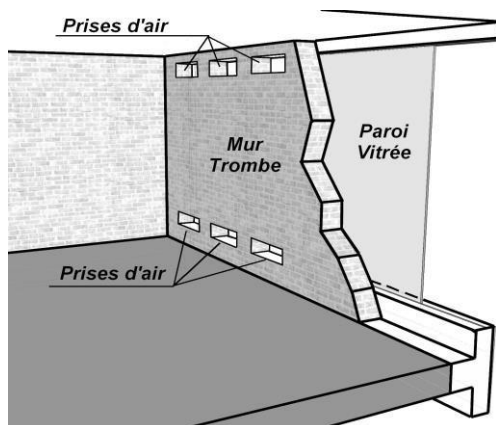


Notion de « clos et couvert » :

- Toute construction ou élément de construction
- Doté d'un système de fermeture installé à demeure
- Doté d'une grille ou d'un dispositif amovible

Notion de « nu extérieur » :

- La surface de plancher calculée au nu intérieur des murs extérieurs de la construction
- L'épaisseur des murs extérieurs n'est pas comptée
- Ce mode de calcul ne pénalise donc pas les isolations thermiques, quelle que soit leur épaisseur



Notion de « façade » :

- Ensemble des murs et parois de pourtour
- Pignons inclus

