



PLU DE HIS

Plan Local d'Urbanisme

// Règlement écrit

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal du 13/12/2021
approuvant le Plan Local
d'Urbanisme



Citadia Conseil- Agence Sud-Ouest
12, rue Edouard Branly 82000 MONTAUBAN
05 63 92 11 41
www.citadia.com

SOMMAIRE

PARTIE 1 // DISPOSITIONS GENERALES	5
PARTIE 2 // DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	20
ZONES URBAINES	21
ZONE UA	22
ZONE UB	29
ZONE UC	36
ZONE UE	43
ZONE UX	48
ZONES A URBANISER	54
ZONE AU	55
ZONES AGRICOLES	64
ZONE A	65
ZONES NATURELLES	72
ZONE N	73
//ANNEXES (INDICATIVES, NON PRESCRIPTIVES)	77
Construire sur son terrain	78
Insérer des bâtiments agricoles dans le paysage.....	79
Réhabiliter le patrimoine architectural agricole : « granges du Comminges »	85
L'architecture et format du bâti traditionnel de His	90

A faint, light blue line-art map of a city grid is visible in the background, tilted diagonally from the top-left towards the bottom-right. It shows a complex network of streets and building footprints.

//PARTIE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de His.

ARTICLE 2 : PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

- **Projet d'aménagement urbain** : Les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-15 du Code de l'Urbanisme (*conditions d'implantation, desserte par les réseaux, localisation du projet, ...*).
- **Refus particulier de projet** : L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit les conditions particulières pouvant motiver le refus d'un projet.
- **Servitudes d'Utilité Publique** : elles sont mentionnées en annexe et reportées sur un document graphique.
- **Droit de Préemption Urbain** : 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.
- **Plan Local d'Urbanisme et lotissements** : 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

1. Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et secteurs. Les différentes zones figurent sur les documents graphiques :

ZONES	DIFFERENCIATION EN SECTEURS	SECTEURS
URBAINES <i>Dites « U »</i>	1/ ... selon la densité 2/ ... selon la vocation	<i>Mixtes / habitat dominant : UA</i> <i>Résidentiels : UB, UC</i> <i>Equipements d'intérêt collectif : UE</i> <i>Activités économiques : UX</i>
A URBANISER <i>Dites « AU »</i>	1/...selon la vocation	<i>A urbaniser à vocation résidentielle : AU</i>
AGRICOLES <i>Dites « A »</i>	1/ ... selon la vocation	<i>Agricoles : A</i>
NATURELLES <i>Dites « N »</i>	1/ ... selon la vocation	<i>Naturelles : N</i> <i>Naturelles liées au périmètre du captage d'eau potable : Np</i>

2. Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent des trames réglementaires spécifiques au Plan Local d'Urbanisme :

- **Les terrains classés en espaces boisés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Les espaces boisés classés sont repérés sur le document graphique et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone.
- **Les éléments du paysage**, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- **Les emplacements réservés (ER)** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- **Les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme** imposant un recul aux abords des voies classées à « grande circulation ».

3. Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent des trames indiquées à titre informatif :

- **Une trame spécifique pour les secteurs soumis à des risques** identifiés dans le cadre de Plans de Prévention des Risques s'il existe, ou, à défaut, identifiés dans le cadre Dossier Départemental des Risques Majeurs. Les éléments réglementaires en matière de risques et relevant d'une Servitude d'Utilité Publique figurent de manière exhaustive en annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- **Une trame spécifique pour les secteurs impactés par des nuisances sonores** aux abords des voies classées au titre des infrastructures terrestres bruyantes.

4. Les servitudes d'utilité publique (SUP) figurent en annexes.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires :

- par la nature du sol
- la configuration des parcelles
- le caractère des constructions avoisinantes
- la topographie
- les servitudes d'utilité publique (PPR, etc.)

ARTICLE 5 : PREVENTION DES RISQUES

Il est rappelé que la commune de His est soumise à plusieurs risques naturels. Les aléas de chacun d'eux varient en fonction des secteurs de la commune.

Conformément au 1° de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement font apparaître les secteurs où l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifie que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Dans ces secteurs de risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. Les Plans de Prévention des Risques sont annexés au présent PLU.

Les secteurs soumis à un risque sont identifiés sur le document graphique et, dès lors qu'une parcelle est touchée, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter au Plan de Prévention des Risques concerné. Les Plans de Prévention des Risques sont des Servitudes d'Utilité Publique qui s'imposent au présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si les plans de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement.

ARTICLE 7 : PERMIS DE DEMOLIR

En application des articles R.421-26 à R.421-29, L.451-1 et suivants, R.451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal, préalablement à toute démolition sur tout ou partie d'un bâtiment affecté à quelque usage que ce soit, le pétitionnaire devra obtenir un permis de démolir.

ARTICLE 8 : OUVRAGES TECHNIQUES D'UTILITE PUBLIQUE, TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES ROUTIERES

1. 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.
2. 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 limites séparatives : implantation à 3 mètres ou en limite séparative (la limite séparative touchant une voie) ;
 - en fond de parcelle, minimum à respecter 1 mètre.
3. Nonobstant, les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 16 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE 9 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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 R.111-4 du Code de l'Urbanisme, dont les termes sont reproduits ci-après :**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

ARTICLE 10 : ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Sont classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 11 : INVENTAIRE LOI PAYSAGE (ARTICLE L151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Indépendamment des protections réglementaires du patrimoine relevant des servitudes d'utilité publique (Monuments Historiques, Site Patrimonial Remarquable), le PLU peut identifier des éléments patrimoniaux à protéger au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'une prescription graphique reportée au zonage comme une trame venant se superposer à tout type de zone. Le règlement du PLU est complété avec des dispositions spécifiques permettant de protéger et de mettre en valeur ce patrimoine local.

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, *« le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».*

En application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, *« le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Les éléments du patrimoine bâti et végétal identifiés au titre de la Loi Paysage de 1993 retranscrite dans les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet d'un cahier de prescriptions annexé au présent règlement (Cf. pièce 3.2. du dossier de PLU).

ARTICLE 12 : NATURA 2000

La commune est concernée par un site appartenant au réseau Natura 2000.

L'ensemble des données concernant ces secteurs à forte valeur environnementale et patrimoniale a été intégré à la réflexion de traduction réglementaire du Plan Local d'Urbanisme.

Le rapport de présentation expose l'évaluation environnementale des incidences du projet de Plan Local d'Urbanisme sur le site Natura 2000.

ARTICLE 13 : PRISE EN COMPTE DES CAPTAGES D'EAU POTABLE

Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la déclaration d'utilité publique (DUP) annexée. En l'absence de DUP, mais en présence de périmètres de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou la sécurité publique au titre de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 14 : EMBLEMENTS RESERVES

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du PLU, les règles de construction applicables au dit terrain deviennent, sauf modification du PLU, celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

Les emplacements réservés au Plan Local d'Urbanisme sont annexés au présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 15 : DISPOSITION DE L'ARTICLE L.111-6 DU CODE DE L'URBANISME

Il est rappelé les dispositions de l'Arrêté Préfectoral portant classement des infrastructures à « grande circulation » sur la commune et déterminant les bandes de recul des constructions à leurs abords.

Les bandes de recul définies par l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme aux abords des « voies classées à grande circulation » sont repérées sur le plan de zonage et sont rappelées dans le présent règlement, aux articles 6 des zones concernées.

ARTICLE 16 : NUISANCES SONORES

Il est rappelé les dispositions de l'Arrêté Préfectoral portant classement au bruit des infrastructures terrestres sur la commune et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments à construire à leur voisinage.

Les zones de bruit (périmètre d'isolement acoustique) figurent sur le plan de zonage et les dispositions spécifiques qu'elles génèrent pour les constructions sont annexées au dossier du Plan Local d'Urbanisme (annexes documentaires).

ARTICLE 17 : RAPPELS DE PROCEDURES

Pour rappel :

- **Le permis de démolir**, conformément à l'article R.421-26 et suiv. du Code de l'Urbanisme, est exigé sur l'ensemble du territoire. Le permis de démolir, comme le permis de construire, s'étend à tous les types d'ouvrage (bâtiments, aménagement d'espaces publics, porches, murs de clôture et de soutènement, etc.).
- **Les travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable** sont mentionnés à l'article R.423-21 du Code de l'Urbanisme : exhaussements et affouillements de sol, clôtures, aménagement portant atteinte à un élément patrimonial identifié dans le Plan Local d'Urbanisme ou par délibération municipale, ...
- **En cas de lotissement**, et conformément à l'article R.123-10.1 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des articles du règlement sera applicable à chaque lot.

→ R.123-10.1 du Code de l'Urbanisme

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

- **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.
- **Le stationnement des caravanes est réglementé** par l'article R.111-37 à R.111.40 du Code de l'Urbanisme.
- 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**.

ARTICLE 18 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont délimités au plan de zonage.

ACCES

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès.

ACTIVITE AGRICOLE :

• Éléments de définition

→ Article L311-1 : (Modifié par LOI n°2019-469 du 20 mai 2019 – art.4)

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20 ».

AFFOUILLEMENT / EXHAUSSEMENT DE SOL

Un affouillement de sol est communément appelé déblais et un exhaussement, remblais.

Le Code de l'Urbanisme ([articles R.421-19 \(k\), R.421-20 et R.421-23 \(f\)](#)) précise, dans le cas où les affouillements et exhaussements de sols ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, que, sont soumis :

- à permis d'aménagement :
 - les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.
 - les affouillements et exhaussements du sol dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles s'ils excèdent deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.
- à simple déclaration préalable de travaux : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. L'alignement délimite ainsi l'emprise du domaine public.

→ Article L.112-1 du Code de la Voirie Routière

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

→ Article L.112-5 du Code de la Voirie Routière

« Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement ».

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

Sous discipline de l'architecture qui recherche un équilibre entre la conception et la construction de l'habitat, son milieu (climat, environnement,...) et les modes et rythmes de vie des habitants. L'architecture bioclimatique permet de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. Cette discipline est notamment utilisée pour la construction d'un bâtiment haute qualité environnementale (HQE®) ou mieux encore Très Haute Performance Énergétique (THPE).

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

DESTINATION D'UN BATIMENT / CHANGEMENT DE DESTINATION

L'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme énonce les catégories de destination auxquelles il convient de se référer. Ces catégories sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, le bureau, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, l'entrepôt, les services publics ou d'intérêt collectif.

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des 9 catégories précitées. En application de l'Article R.421-17 du Code de l'Urbanisme :

- 1) soit le changement de destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un permis de construire est nécessaire
- 2) soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une déclaration préalable est exigée.

→ Article R.123-9 du Code de l'Urbanisme

« [...] Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC)

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif ; hospitalier ; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ESPACES LIBRES

Surface de terrain non occupée par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur au plus égale à 60 cm au-dessus du sol existant avant travaux.

ESPACES PAYSAGERS A CREER OU A PRESERVER

Surface de terrain non occupée par des constructions devant faire l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble. Ces espaces peuvent recevoir les ouvrages hydrauliques.

ESSENCES LOCALES

Le territoire communal se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes.

EXTENSION / SURELEVATION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structuraux, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

GRILLE, GRILLAGE

Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui, est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

HABITATION = LOGEMENT

• Éléments de définition

→ Article R.111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Un logement* ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. »

→ Article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

« La surface* et le volume* habitables d'un logement* doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. »

→ Article R.111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Tout logement* doit :

a) Être pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;

b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;

c) Être pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement* et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements ;

d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement. »

HABITAT INTERMEDIAIRE

Forme architecturale et urbaine innovante alternative entre habitat individuel et habitat collectif conciliant espaces privés et espaces partagés.

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

HEBERGEMENT HOTELIER

L'hébergement hôtelier est constitué des hôtels, motels, pensions de familles, internats et colonies de vacances.

LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

LOGEMENT AIDE

→ **Article L831-1 du Code de la Construction et l'Habitation - Créé par ordonnance n°2019-770 du 17 juillet 2019**

L'aide personnalisée au logement s'applique aux :

1° Logements occupés par leurs propriétaires, construits, acquis ou améliorés au moyen d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par voie réglementaire, sous les réserves énoncées à l'article L. 831-2 ;

2° Logements à usage locatif appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux ou appartenant aux bailleurs du secteur locatif définis au quatrième alinéa de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière, à condition que ces bailleurs s'engagent à respecter les obligations précisées par des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III, ainsi que les logements à usage locatif appartenant à d'autres bailleurs, à condition que ceux-ci s'engagent à respecter les obligations précisées par des conventions régies par la section 3 du chapitre Ier du titre II du livre III ;

3° Logements à usage locatif construits, acquis ou améliorés au moyen d'aides de l'Etat ou de prêts régis par le chapitre III du titre II ou par le titre III du livre III ; l'octroi de ces aides est subordonné à l'engagement pris par les bailleurs de respecter les obligations précisées par des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III ;

4° Logements à usage locatif construits ou améliorés dans des conditions fixées par voie réglementaire et dont les bailleurs s'engagent à respecter les obligations précisées par des conventions régies par le chapitre III du titre V ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du livre III ;

5° Logements-foyers assimilés dans des conditions fixées par voie réglementaire aux logements mentionnés aux 2° et 3° ci-dessus, dès lors qu'ils font l'objet des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III ;

6° Logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par voie réglementaire, sous les réserves énoncées à l'article L. 831-2.

NOUE

En hydrologie, le terme désigne un fossé large, peu profond, souvent enherbé, susceptible de stocker les eaux de ruissellement.

PLACE DE STATIONNEMENT

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, sont de 5,00 m (longueur) x 2,50 m (largeur).

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, sont de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

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 ;

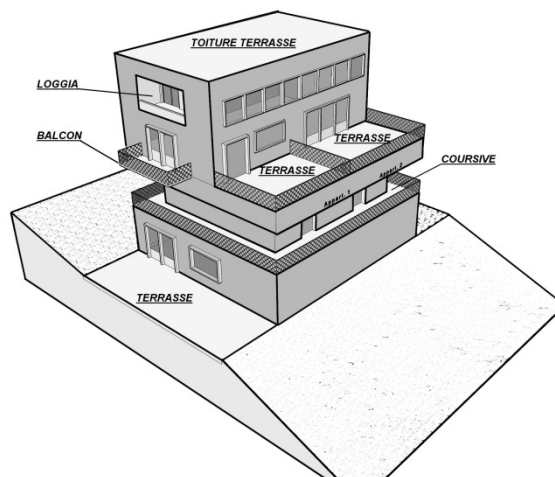
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

→ **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.

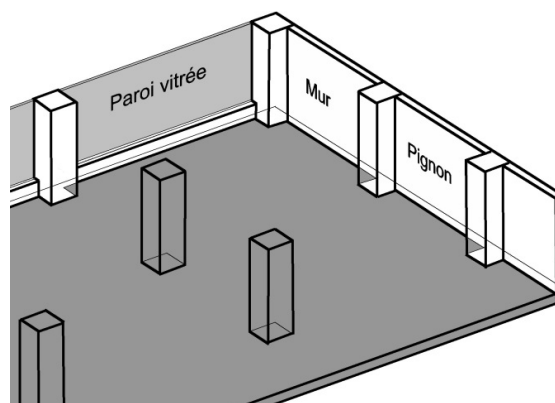
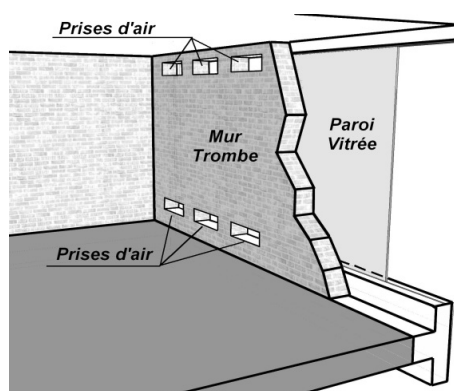


• NOTION DE « CLOS ET COUVERT » :

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

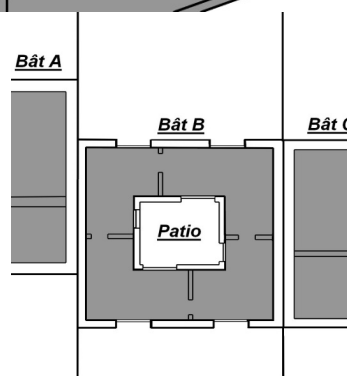
• NOTION DE « NU EXTERIEUR » :

- 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



SURFACE ET VOLUME HABITABLES

→ Article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **La surface habitable d'un logement*** est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; **le volume habitable** correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. »

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement*, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements*, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »

TOIT TERRASSE

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.



UNITE FONCIERE

L'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'unité foncière.

Conseil d'Etat : CE n°264667, commune de Chambéry c/ Balmat, 27 juin 2005

« Îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public



//PARTIE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Dans chacune de ces zones s'appliquent les dispositions suivantes :

- **Article 1** : Les occupations et utilisations du sol interdites
- **Article 2** : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- **Article 3** : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- **Article 4** : Les conditions de desserte par les réseaux
- **Article 5** : Sans objet depuis la promulgation de la loi ALUR du 24 mars 2014
- **Article 6** : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- **Article 7** : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- **Article 8** : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- **Article 9** : L'emprise au sol des constructions
- **Article 10** : La hauteur maximale des constructions
- **Article 11** : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- **Article 12** : Le stationnement
- **Article 13** : Les espaces libres et les plantations
- **Article 14** : Sans objet depuis la promulgation de la loi ALUR du 24 mars 2014
- **Article 15** : Performances énergétiques et environnementales

ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont indicées « U... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

DENOMINATION

VOCATION

UA	→ Village et ses extensions proches
UB	→ Extensions pavillonnaires liées au village
UC	→ Extensions pavillonnaires
UE	→ Zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics
Ux	→ Zone artisanale

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de forte densité correspond au village-centre et à ses extensions le long de la route départementale 117. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial et d'équipements collectifs.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UA-2,
- Les bâtiments industriels, à usage d'activité artisanale ou commerciale sauf ceux mentionnés à l'article UA-2,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt,
- Les bâtiments agricoles.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve du respect de la réglementation et des prescriptions du Plan de Prévention des Risques.**
- 2.** 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 est liée à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
 - La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
 - Les éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions fixées en annexe du présent règlement (Cf. pièce 3.2. du dossier de PLU).
- 3.** Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE UA 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. **Les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département. Les parcelles riveraines de la RD 117 sont inconstructibles si elles n'ont pas un accès direct sur une autre voie.**
3. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
4. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
5. 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 mètres minimum en cas de sens unique, 5 mètres minimum en cas de voie à double sens desservant plus de 3 constructions.
6. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
7. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. 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. Eaux d'assainissement

▪ Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. 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 crue 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 d'un hectare, 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.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

▪ Eaux usées

En présence d'un réseau collectif d'assainissement, le branchement à ce réseau collectif avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le

réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article R.1331-1 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

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.

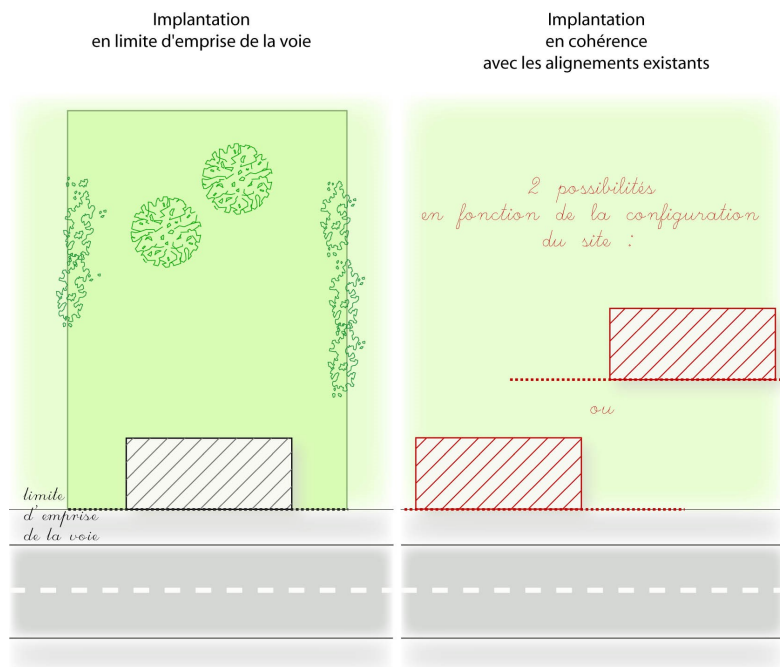
ARTICLE UA 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UA 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées :

- **soit à l'alignement** des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.
- **soit en respectant un retrait compris entre 0 et 15 mètres** par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. **Les clôtures devront dans ce cas marquer l'alignement.**

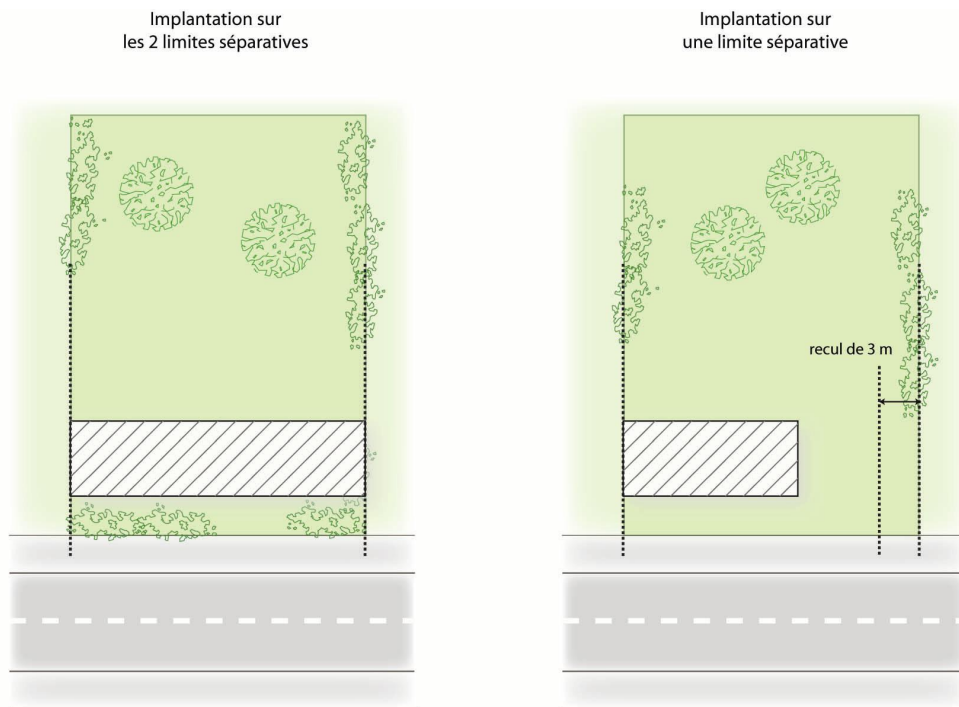


2. Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.
3. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.

ARTICLE UA 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur les deux limites séparatives.
- soit sur une des deux limites séparatives. Dans ce cas, le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3\text{m}$ mini).



2. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.

ARTICLE UA 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

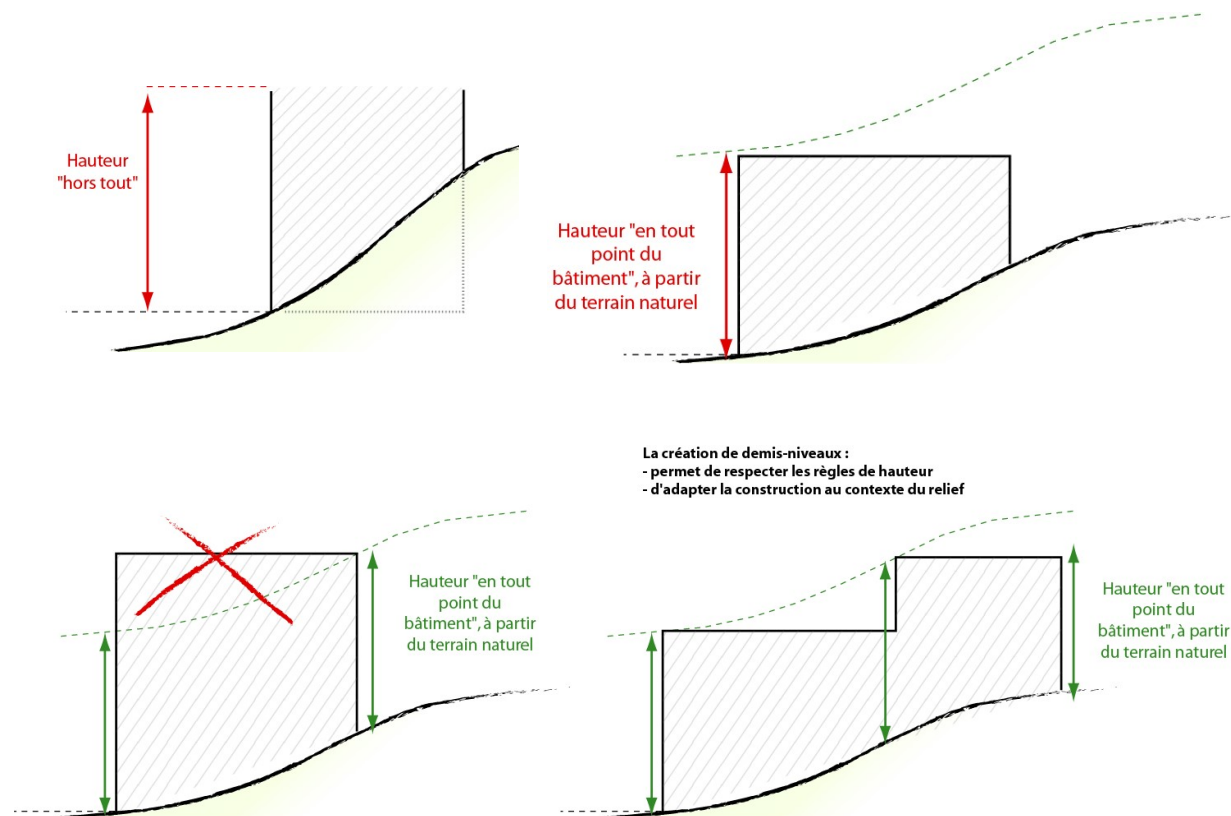
Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder **70%** de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UA 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (notion de « hors tout »). Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade du bâtiment.
2. La hauteur « hors tout » des constructions est limitée à 9 mètres.



ARTICLE UA 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées en annexe du présent règlement (Cf. pièce 3.2. du dossier de PLU).
- Les annexes doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

2. Volumétrie :

- Les constructions 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 et les façades planes.

3. Façades :

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.
- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées de façon identique aux façades principales.
- L'utilisation de matériaux d'imitations tels fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, ... est interdite, ainsi que l'utilisation de matériaux non destinés au bâtiment.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être utilisés à nu.

4. Toitures :

- Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Le matériau de couverture de type tuile de teinte noire est interdit.

5. Clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les clôtures sur voie publique seront constituées :
 - soit d'une haie vive composée d'essences locales (espèces en harmonie avec la trame végétale naturelle existante),
 - soit d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur. Ces murs bahuts peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grilles en fer forgé, en bois, ...) ou doublés d'une haie vive végétale.
 - soit d'un mur maçonné d'une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètres.
- Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE UA 12 : LE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UA 13 : LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

1. Au moins 30% de l'unité foncière doit être traité en surface non imperméabilisé afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et permettre le maintien de la biodiversité.
2. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
3. Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement (Cf. pièce 3.2. du dossier de PLU).

ARTICLE UA 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
2. Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de densité plus faible regroupe les quartiers résidentiels à proximité immédiate du village.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UB :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UB-2,
- Les bâtiments industriels, à usage d'activité artisanale ou commerciale sauf ceux mentionnés à l'article UB-2,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt,
- Les bâtiments agricoles.

ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve du respect de la réglementation et des prescriptions du Plan de Prévention des Risques.**
- 2.** 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 est liée à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
 - La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- 3.** Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE UB 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- 2. Les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département. Les parcelles riveraines de la RD 117 sont inconstructibles si elles n'ont pas un accès direct sur une autre voie.**

3. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
4. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
5. 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 mètres minimum en cas de sens unique, 5 mètres minimum en cas de voie à double sens desservant plus de 3 constructions.
6. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
7. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. 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. Eaux d'assainissement

▪ Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. 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 crue 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 d'un hectare, 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.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

▪ Eaux usées

En présence d'un réseau collectif d'assainissement, le branchement à ce réseau collectif avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article R.1331-1 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

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.

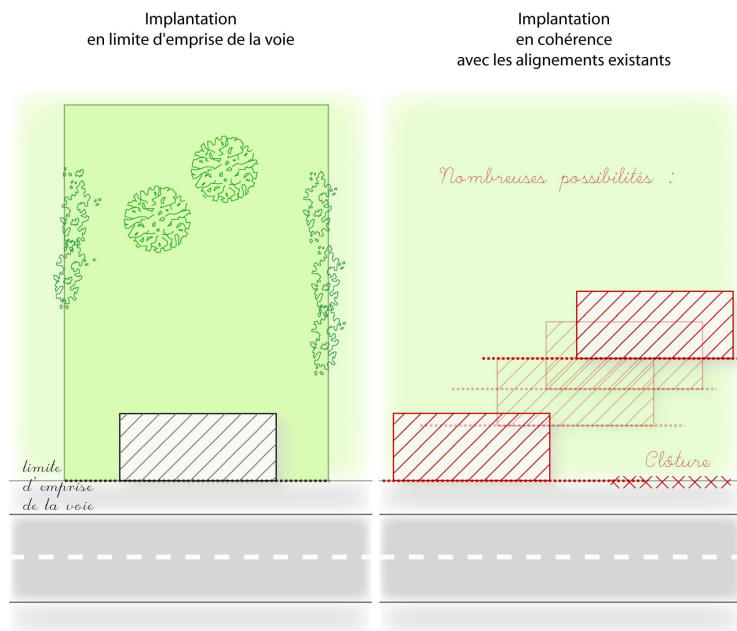
ARTICLE UB 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UB 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées :

- **soit à l'alignement** des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
- **soit en respectant un retrait compris entre 0 et 20 mètres** par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. **Les clôtures devront dans ce cas marquer l'alignement.** Lorsqu'une première construction est implantée dans la bande de 0 à 20 mètres précitée, d'autres constructions, et notamment les annexes à l'habitation, peuvent être édifiées avec un retrait supérieur (plus de 20 mètres).



2. Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.
3. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.

ARTICLE UB 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- **soit sur une des deux limites séparatives. Dans ce cas, le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative** devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à **3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini)**.
 - **soit en retrait des limites séparatives**, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à **3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini)**.
2. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.
 3. Les constructions pourront être édifiées en limite séparative dès lors que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage et que l'emprise au sol est inférieure à 30 m².

ARTICLE UB 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

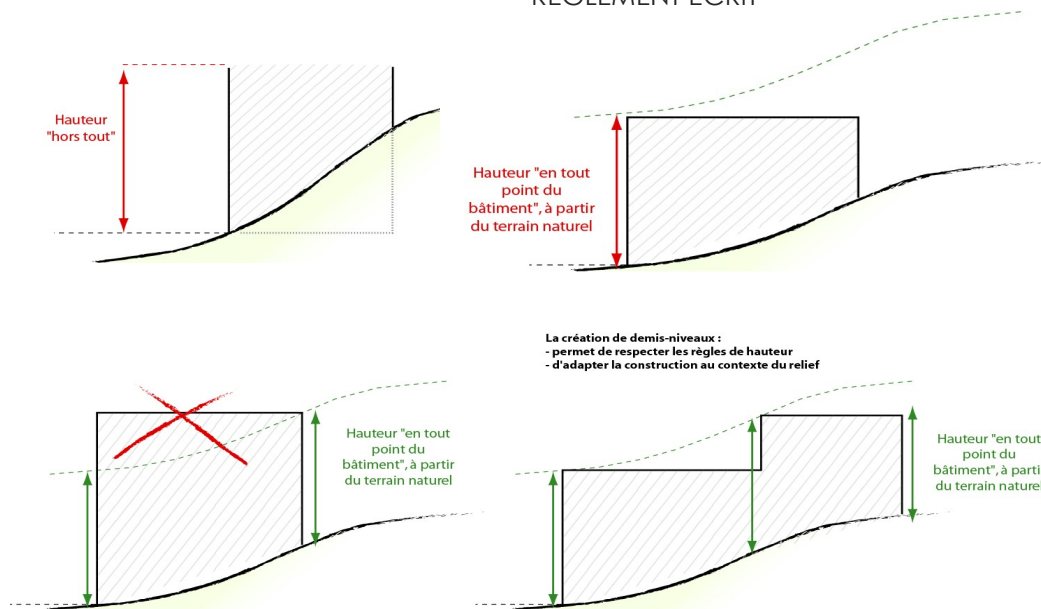
Non réglementé.

ARTICLE UB 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. **L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.**
2. Les piscines et plages des piscines ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

ARTICLE UB 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (notion de « hors tout »). Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade du bâtiment.
2. **La hauteur « hors tout » des constructions est limitée à 9 mètres.**



ARTICLE UB 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

1. Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 annexes doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

2. Volumétrie :

- Les constructions 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 et les façades planes.

3. Façades :

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.
- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées de façon identique aux façades principales.
- L'utilisation de matériaux d'imitations tels fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, ... est interdite, ainsi que l'utilisation de matériaux non destinés au bâtiment.

- Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être utilisés à nu.

4. Toitures :

- Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Le matériau de couverture de type tuile de teinte noire est interdit.

5. Clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les clôtures sur voie publique seront constituées :
 - soit d'une haie vive composée d'essences locales (espèces en harmonie avec la trame végétale naturelle existante),
 - soit d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur. Ces murs bahuts peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grilles en fer forgé, en bois, ...) ou doublés d'une haie vive végétale.
 - soit d'un mur maçonné d'une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètres.
- Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE UB 12 : LE STATIONNEMENT

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

1. Au moins 50% de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et permettre le maintien de la biodiversité.
2. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

ARTICLE UB 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
2. Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés à

condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de densité plus faible que celle des zones UB regroupe les quartiers résidentiels.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UC :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UC-2,
- Les bâtiments industriels, à usage d'activité artisanale ou commerciale sauf ceux mentionnés à l'article UC-2,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt,
- Les bâtiments agricoles.

ARTICLE UC 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve du respect de la réglementation et des prescriptions du Plan de Prévention des Risques.**
- 2.** 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 est liée à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
 - La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
 - Les éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement (Cf. pièce 3.2. du dossier de PLU).
- 3.** Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE UC 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- 2. Les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une**

demande de permission de voirie auprès du Département. Les parcelles riveraines de la RD 117 sont inconstructibles si elles n'ont pas un accès direct sur une autre voie.

3. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
4. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
5. 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 mètres minimum en cas de sens unique, 5 mètres minimum en cas de voie à double sens desservant plus de 3 constructions.
6. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
7. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE UC 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. 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. Eaux d'assainissement

▪ Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. 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 crue 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 d'un hectare, 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.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

▪ Eaux usées

En présence d'un réseau collectif d'assainissement, le branchement à ce réseau collectif avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article R.1331-1 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

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.

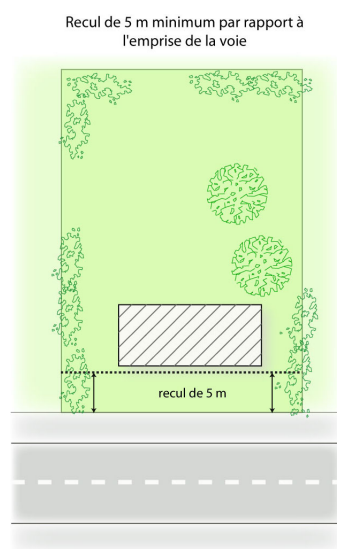
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE UC 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

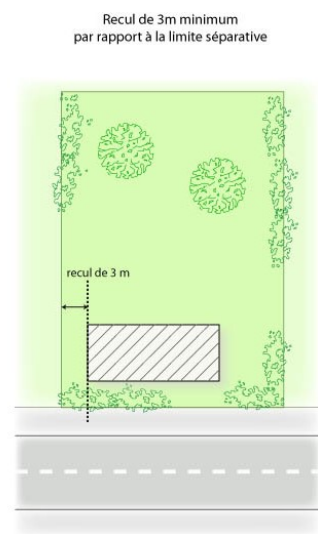
ARTICLE UC 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. **Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum** par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. **Ce recul ne pourra excéder 30 mètres**, sauf en cas d'impossibilité technique (pente, insertion, ...).
2. Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.
3. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.



ARTICLE UC 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. **Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives**, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à **3 mètres** ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini).
2. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.
3. Les constructions pourront être édifiées en limite séparative dès lors que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage et que l'emprise au sol est inférieure à 30 m².



ARTICLE UC 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

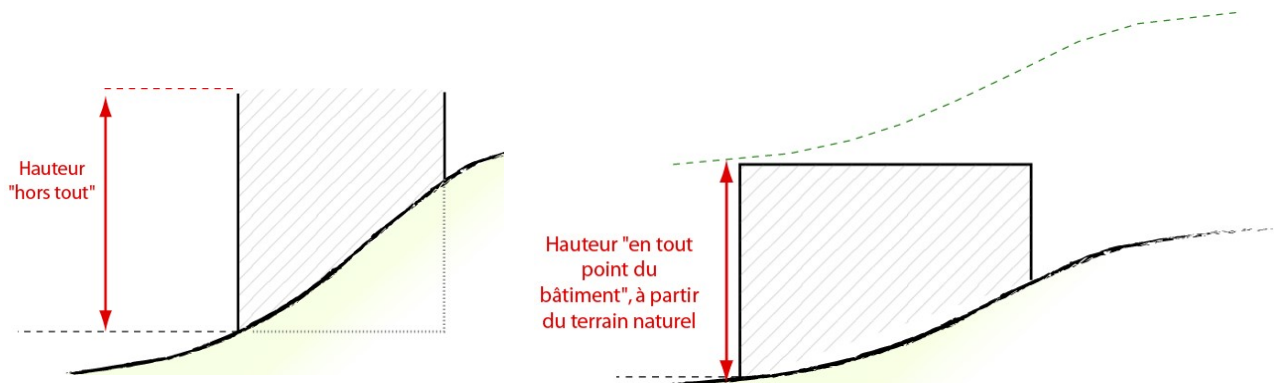
Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

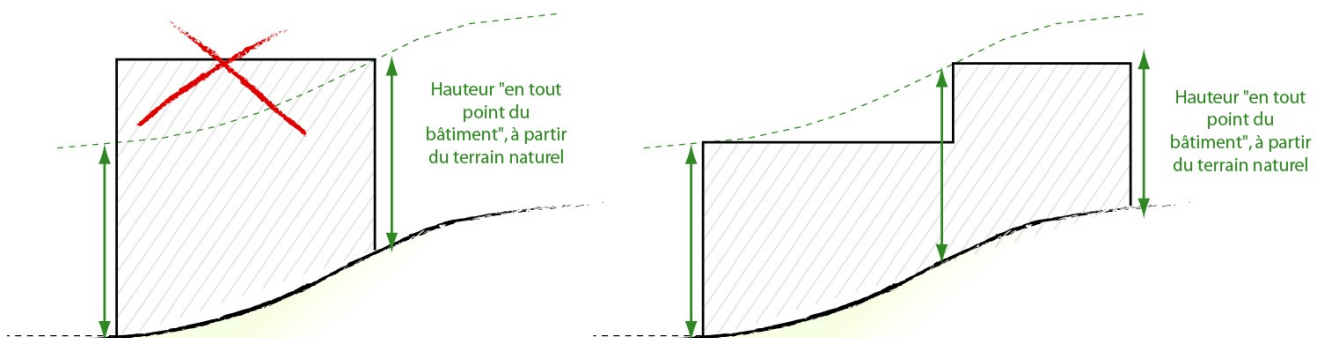
1. L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.
2. Les piscines et plages des piscines ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

ARTICLE UC 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (notion de « hors tout »). Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade du bâtiment.
2. La hauteur « hors tout » des constructions est limitée à 8 mètres.
3. La hauteur des bâtiments annexes situés en limite séparative est limitée à 3,5 mètres au faîtage.



La création de demis-niveaux :
- permet de respecter les règles de hauteur
- d'adapter la construction au contexte du relief



ARTICLE UC 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

1. Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées en annexe du présent règlement (Cf. pièce 3.2. du dossier de PLU).
- Les annexes doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

2. Volumétrie :

- Les constructions 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 et les façades planes.

3. Façades :

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.
- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées de façon identique aux façades principales.
- L'utilisation de matériaux d'imitations tels fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, ... est interdite, ainsi que l'utilisation de matériaux non destinés au bâtiment.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être utilisés à nu.

4. Toitures :

- Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Le matériau de couverture de type tuile de teinte noire est interdit.

5. Clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les clôtures sur voie publique seront constituées :

- soit d'une haie vive composée d'essences locales (espèces en harmonie avec la trame végétale naturelle existante).
 - soit d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur. Ces murs bahuts peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grilles en fer forgé, en bois, ...) ou doublés d'une haie vive végétale.
 - soit d'un mur maçonné d'une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètres.
- Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE UC 12 : LE STATIONNEMENT

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

1. Au moins 60% de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et permettre le maintien de la biodiversité.
2. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
3. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement (Cf. pièce 3.2. du dossier de PLU).

ARTICLE UC 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
2. Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle comprend notamment la Maison d'Enfants à Caractère Social (MECS) l'Estelas implantée au hameau du Har.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôt, commercial, artisanal ou hôtelier, non liées au fonctionnement des occupations admises dans la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles admises à l'article 2 ;
- Les bâtiments agricoles et forestiers ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping caravanning, visés à l'article R421-19-c du Code de l'Urbanisme ;
- Les habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes isolées, lorsque la durée est supérieure à trois mois par an, visée par les articles R421-23-d et R421-23-j du Code de l'Urbanisme ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrassements, affouillements et exhaussements de sol, non liés à un permis de construire ou d'aménager ou à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt public ;
- Les dépôts de toutes natures, en dehors des bâtiments aménagés à cet effet.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations soumises à conditions dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions à usage d'hébergement à condition d'être nécessaires au fonctionnement des installations, équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 100 m² de surface de plancher maximum et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.
- L'aménagement et l'extension limitée à 50% d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes aux habitations existantes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIES

1. Les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département. Les parcelles riveraines de la RD 117 sont inconstructibles si elles n'ont pas un accès direct sur une autre voie.
2. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
3. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
4. 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.
5. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
6. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE UE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

4. 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.

5. Eaux d'assainissement

▪ Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. 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 crue 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 d'un hectare, 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.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

▪ Eaux usées

En présence d'un réseau collectif d'assainissement, le branchement à ce réseau collectif avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article R.1331-1 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

6. 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.

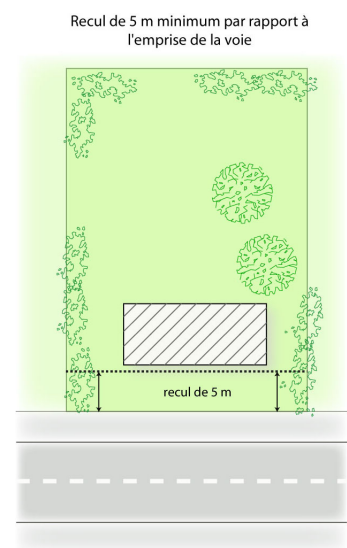
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE UE 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées en respectant un **retrait de 5 mètres minimum** par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.
2. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.



ARTICLE UE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE UE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

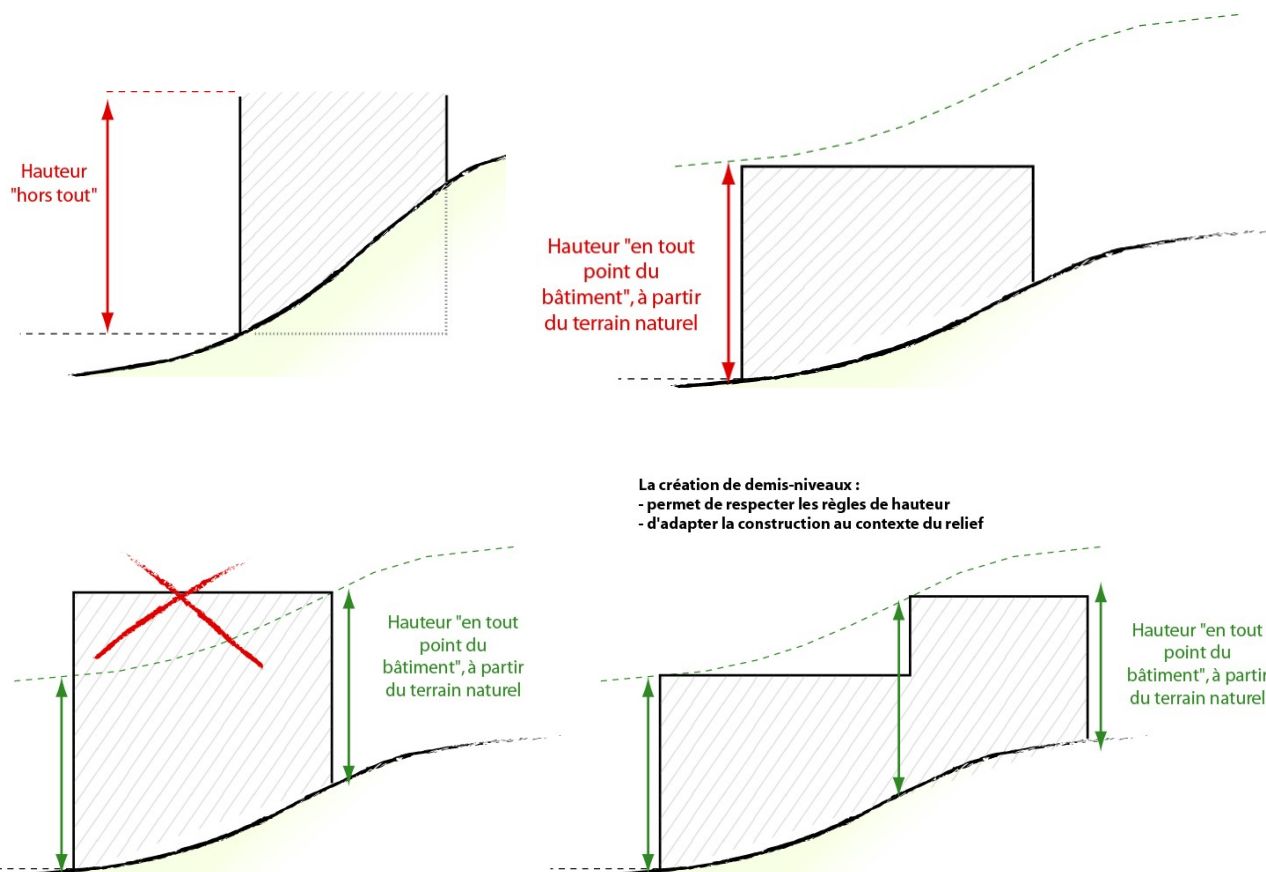
ARTICLE UE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder **70%** de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (notion de « hors tout »). Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade du bâtiment.

2. La hauteur maximale des constructions **ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit, ou à l'acrotère.**
3. Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour :
 - les constructions visées par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin d'assurer leur protection,
 - les constructions nouvelles contiguës aux constructions visées par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, afin de ne pas porter atteinte à l'objectif de protection.



ARTICLE UE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

ARTICLE UE 12 : LE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE 13 : LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.
3. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement (Cf. pièce 3.2. du dossier de PLU).

ARTICLE UE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone délimite le secteur à vocation artisanale en bordure de la RD117.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UX :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UX-2,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les dépôts de toute nature,
- Les bâtiments agricoles,
- **Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article UX-2,**
- Les piscines, les abris de jardin.

ARTICLE UX 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve du respect de la réglementation et des prescriptions du Plan de Prévention des Risques.**
- 2.** 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 usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité.
 - *Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60m² de surface de plancher dans l'emprise du bâtiment d'activité.*
 - *Elles doivent être réalisées en même temps que le(s) bâtiment(s) à usage d'activité.*
- 3.** Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE UX 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

2. **Les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département. Les parcelles riveraines de la RD 117 sont inconstructibles si elles n'ont pas un accès direct sur une autre voie.**
3. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
4. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
5. 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 mètres minimum en cas de sens unique, 5 mètres minimum en cas de voie à double sens desservant plus de 3 constructions.
6. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
7. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE UX 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. 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. Eaux d'assainissement

▪ Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. 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 crue 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 d'un hectare, 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.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

▪ Eaux usées

En présence d'un réseau collectif d'assainissement, le branchement à ce réseau collectif avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article R.1331-1 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

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 UX 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

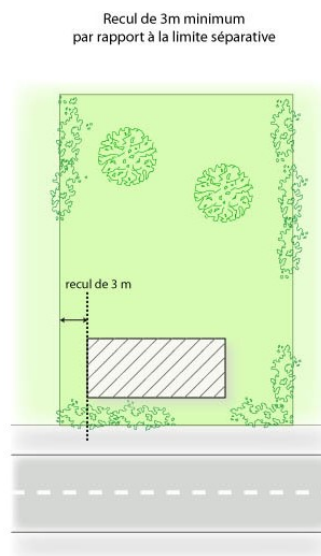
Sans objet.

ARTICLE UX 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.
2. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.

ARTICLE UX 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3\text{m mini}$).
2. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.
3. Les constructions pourront être édifiées en limite séparative dès lors que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage et que l'emprise au sol est inférieure à 30 m².



ARTICLE UX 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

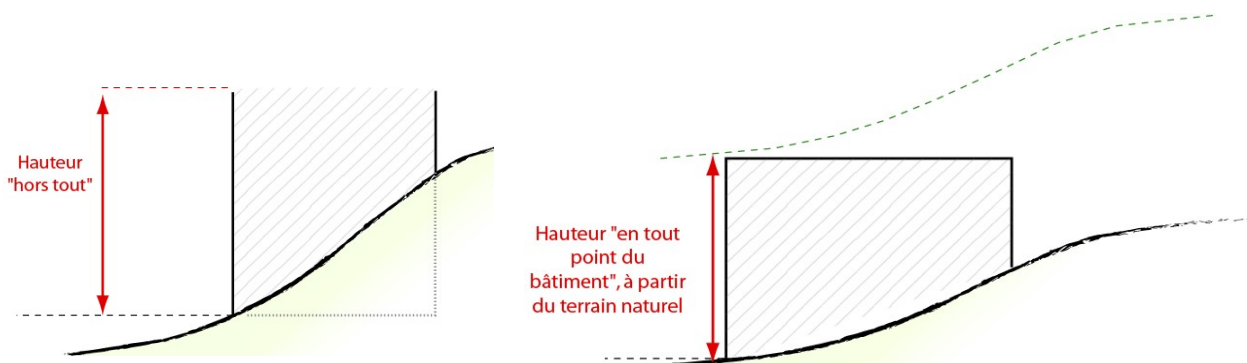
Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit **au moins égale à la hauteur du plus élevé ($L = H$), sans être inférieure à 3 mètres.**

ARTICLE UX 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

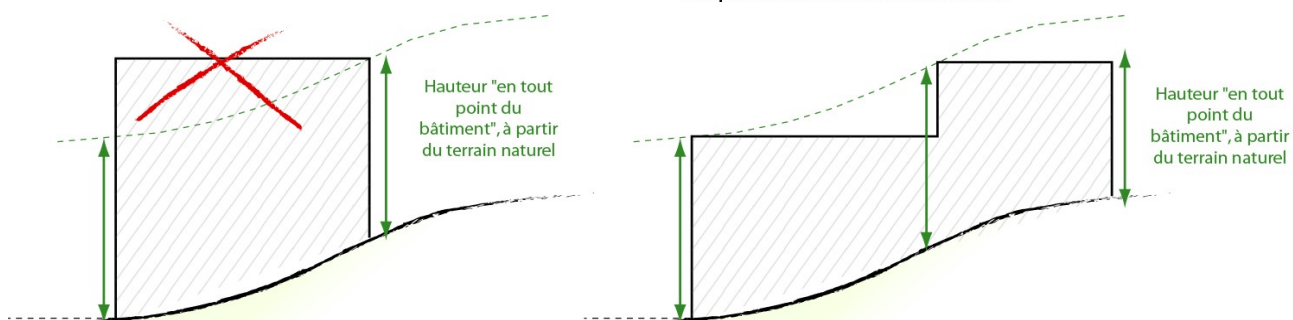
1. L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

ARTICLE UX 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (notion de « hors tout »). Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade du bâtiment.
2. La hauteur « hors tout » des constructions :
 - est limitée 12 mètres pour les bâtiments d'activités.
 - est limitée à 3,5 mètres pour les bâtiments situés en limite séparative.
3. Des éléments ponctuels, d'une hauteur supérieure sont autorisés (éoliennes, silos...).



La création de demis-niveaux :
 - permet de respecter les règles de hauteur
 - d'adapter la construction au contexte du relief



ARTICLE UX 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Volumétrie :

- Les constructions 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 et les façades planes.

3. Façades :

- Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être utilisés à nu.

4. Clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les clôtures végétalisées en limites séparatives dans les cœurs d'îlots et en fond de parcelles doivent être à minima maintenues. Elles devront être créées en limite des zones agricoles et naturelles, à partir d'essences locales.
- Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE UX 12 : LE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UX 13 : LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

1. Au moins 30% de l'unité foncière doit être traité en surface non imperméabilisé afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et permettre le maintien de la biodiversité.
2. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

ARTICLE UX 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UX 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

3. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
4. Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UX 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont indicées « AU... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

DENOMINATION

VOCATION

AU

→ Zones à urbaniser

ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone regroupe les secteurs ouverts à l'urbanisation.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AU :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article AU-2,
- Les bâtiments industriels, à usage d'activité artisanale ou commerciale sauf ceux mentionnés à l'article AU-2,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt,
- Les bâtiments agricoles.

ARTICLE AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve du respect de la réglementation et des prescriptions du Plan de Prévention des Risques.
2. 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 est liée à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
 - La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
 - Les éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement (Cf. pièce 3.2. du dossier de PLU).
3. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une



demande de permission de voirie auprès du Département. Les parcelles riveraines de la RD 117 sont inconstructibles si elles n'ont pas un accès direct sur une autre voie.

3. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
4. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
5. 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 mètres minimum en cas de sens unique, 5 mètres minimum en cas de voie à double sens desservant plus de 3 constructions.
6. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
7. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. 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. Eaux d'assainissement

▪ Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. 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 crue 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 d'un hectare, 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.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

▪ Eaux usées

En présence d'un réseau collectif d'assainissement, le branchement à ce réseau collectif avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article R.1331-1 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

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.

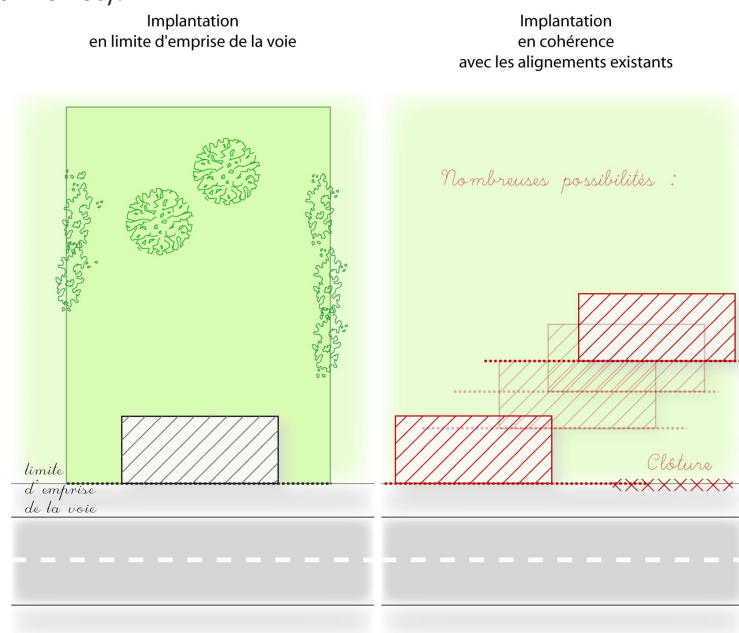
ARTICLE AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées :

- **soit à l'alignement** des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
- **soit en respectant un retrait compris entre 0 et 20 mètres** par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. **Les clôtures devront dans ce cas marquer l'alignement.** Lorsqu'une première construction est implantée dans la bande de 0 à 20 mètres précitée, d'autres constructions, et notamment les annexes à l'habitation, peuvent être édifiées avec un retrait supérieur (plus de 20 mètres).

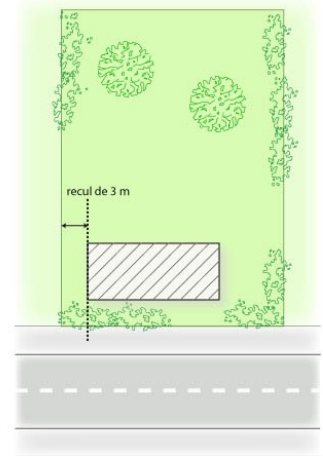


2. Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.
3. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.

ARTICLE AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3\text{m}$ mini).
2. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.
3. Les constructions pourront être édifiées en limite séparative dès lors que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage et que l'emprise au sol est inférieure à 30 m².

Recul de 3m minimum
par rapport à la limite séparative



ARTICLE AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

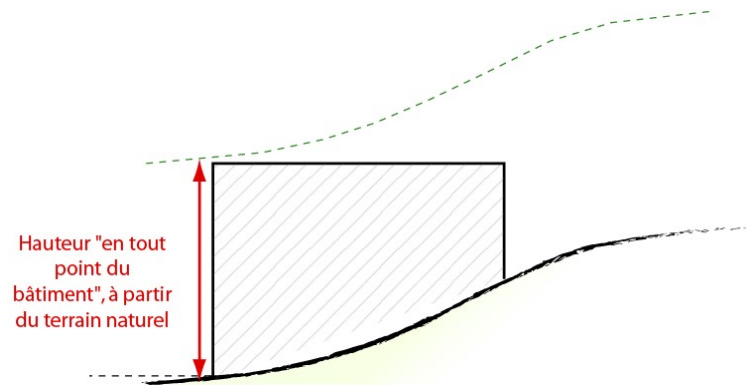
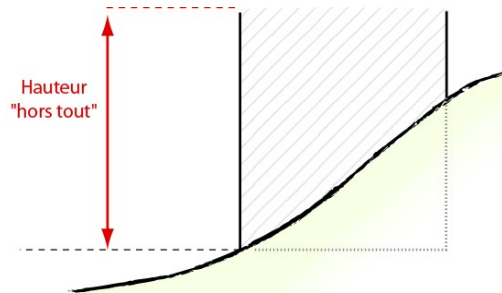
Non réglementé.

ARTICLE AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

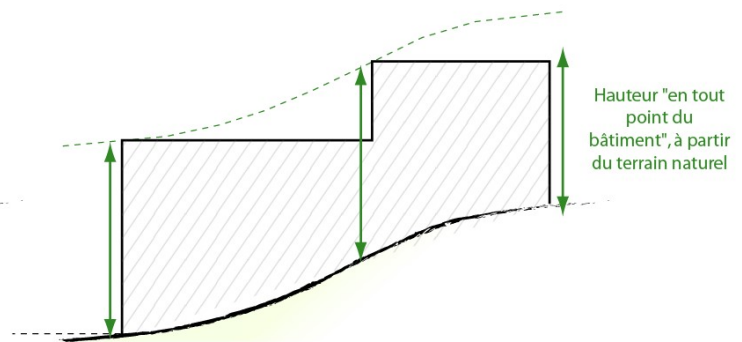
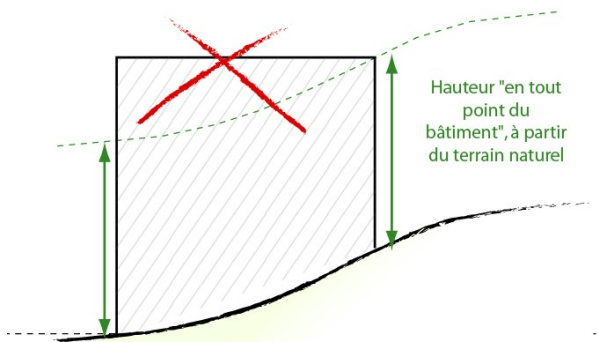
1. L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.
2. Les piscines et plages des piscines ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

ARTICLE AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (notion de « hors tout »). Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade du bâtiment.
2. La hauteur « hors tout » des constructions est limitée à 9 mètres.
3. La hauteur des bâtiments annexes situés en limite séparative est limitée à 3,5 mètres au faîtage.



La création de demis-niveaux :
 - permet de respecter les règles de hauteur
 - d'adapter la construction au contexte du relief



ARTICLE AU 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

6. Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées en annexe du présent règlement (Cf. pièce 3.2. du dossier de PLU).
- Les annexes doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

7. Volumétrie :

- Les constructions 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 et les façades planes.

8. Façades :

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.
- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées de façon identique aux façades principales.
- L'utilisation de matériaux d'imitations tels fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, ... est interdite, ainsi que l'utilisation de matériaux non destinés au bâtiment.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être utilisés à nu.

9. Toitures :

- Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Le matériau de couverture de type tuile de teinte noire est interdit.

10. Clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les clôtures sur voie publique seront constituées :

- soit d'une haie vive composée d'essences locales (espèces en harmonie avec la trame végétale naturelle existante).
 - soit d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur. Ces murs bahuts peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grilles en fer forgé, en bois, ...) ou doublés d'une haie vive végétale.
 - soit d'un mur maçonné d'une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètres.
- Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE AU 12 : LE STATIONNEMENT

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

Il sera exigé, pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 50 m², la création de places de stationnement à l'intérieur de la propriété correspondant à : 1 place minimum + 1 par tranche de 70 m² de surface de plancher commencés.

Les places aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

ARTICLE AU 13 : LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

5. Au moins 60% de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et permettre le maintien de la biodiversité.
6. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
7. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
8. Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement (Cf. pièce 3.2. du dossier de PLU).

ARTICLE AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

3. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
4. Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont indicées « A... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

DENOMINATION

VOCATION

A



Espaces agricoles

ZONE A

Consulter les annexes : extraits du guide méthodologique édité par le CAUE31 et la Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne.

CARACTÈRE 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.

La zone A regroupe également les habitations isolées implantées au sein des grands ensembles agricoles (sans lien avec l'activité agricole) et pour lesquelles les droits à bâtir sont très limités (adaptation, réfection et/ou extension limitée de l'existant).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE A 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve du respect de la réglementation et des prescriptions du Plan de Prévention des Risques.
2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
 - Les constructions ou installations nouvelles, l'adaptation des constructions ou installations existantes **doivent être nécessaires** :
 - soit à l'exploitation agricole,
 - soit à l'exploitation forestière,
 - soit au stockage et à l'entretien de matériel agricole de l'exploitation par les coopératives agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime
 - soit aux équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone.
 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. L'extension des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non nécessaire à l'activité agricole), dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension) du bâtiment à la date d'approbation du PLU, à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

4. Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées. Elles devront être implantées en totalité à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol totale de 50m² (hors piscines).
5. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE A 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. **Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.**
3. **Les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.**
4. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
6. 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 mètres minimum.
7. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
8. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable, dans le respect de la réglementation en vigueur, ou, à défaut, elle devra être alimentée par un puits, forage ou captage.

2. Eaux d'assainissement

▪ Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. 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 crue 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 d'un hectare, 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.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

▪ Eaux usées

Si la construction génère des eaux usées, elle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

3. Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité ou de téléphone devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

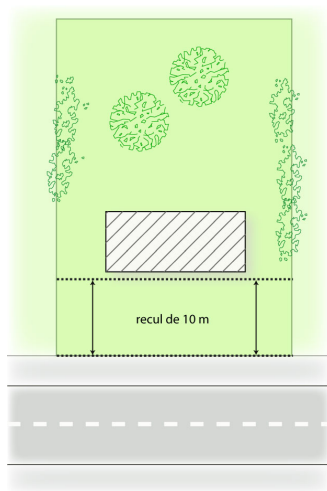
Sans objet.

ARTICLE A 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

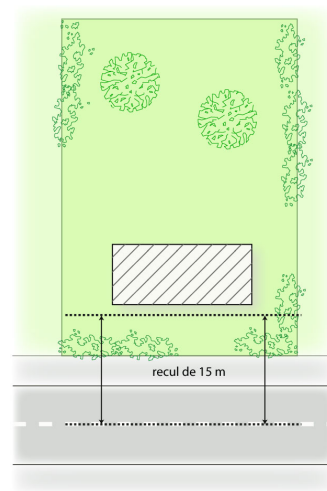
1. Les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la RD 117 (*classée grande circulation et concernée par les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme*).
- à une distance minimum de 15 mètres de l'axe des autres voies départementales.
- à une distance minimum 10 mètres de l'emprise des autres voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Implantation avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise de la voie communale



Implantation avec un recul minimum de 15 m par rapport à l'axe de la voie départementale



2. L'extension ou la surélévation de constructions existantes nécessaires à l'activité agricole implantées différemment est possible.
3. Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole devront respecter la continuité du bâti existant, en veillant à porter le moins possible atteinte à la végétation existante.

ARTICLE A 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. **Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives**, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à **3 mètres** ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini).
2. Les constructions pourront être édifiées en limite séparative dès lors que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage et que l'emprise au sol est inférieure à 30 m².
3. L'extension ou la surélévation de constructions existantes nécessaires à l'activité agricole implantées différemment est possible.
4. Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini).

ARTICLE A 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 le faîtage).

ARTICLE A 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

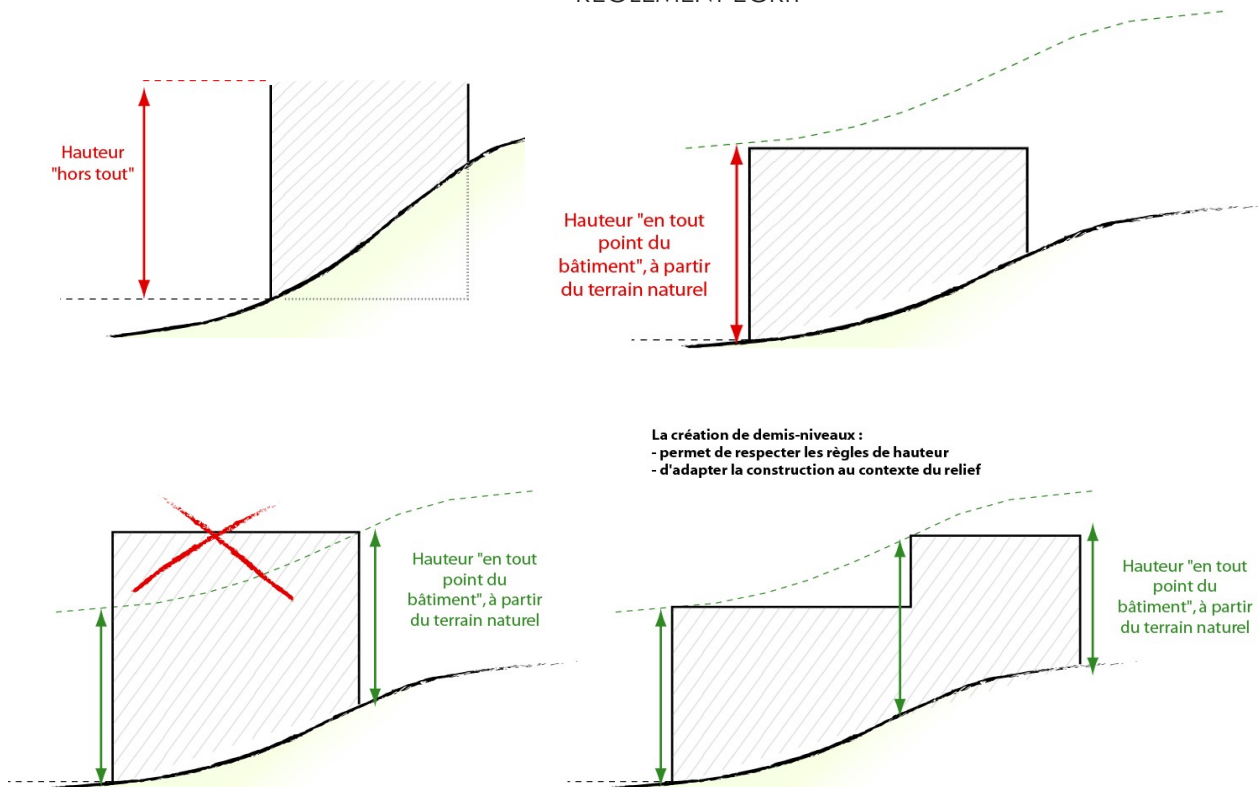
1. Pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : Non réglementé.
6. L'extension des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non nécessaire à l'activité agricole), dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension) du bâtiment à la date d'approbation du PLU, à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

ARTICLE A 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (notion de « hors tout »). Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade du bâtiment.
2. **La hauteur « hors tout » des constructions :**
 - **est limitée à 9 mètres pour toutes les autres constructions à usage d'habitation.**
 - **est limitée à 10 mètres pour les bâtiments agricoles.** *Elle devra toutefois permettre une bonne insertion paysagère des constructions (se reporter au guide méthodologique édité par le CAUE31 et la Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne).*
 - est limitée à **4 mètres** pour les annexes liées aux habitations.
 - est limitée à **3,5 mètres** pour les bâtiments situés en limite séparative.

La hauteur des extensions des constructions ne doit pas dépasser le niveau du bâti existant ou pour les bâtis situés en zone de risque inondation, le niveau refuge.

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



ARTICLE A 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 annexes doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Les constructions 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 et les façades planes.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être utilisés à nu.
- Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées en annexe du présent règlement (Cf. pièce 3.2. du dossier de PLU).

2. Intégration paysagère des bâtiments agricoles et restauration du patrimoine architectural agricole :

Consulter les annexes (valeur de préconisation) en fin de document :

Extraits du guide méthodologique édité par le CAUE31 et la Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne.

3. Clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les clôtures sur voie publique seront constituées :
 - soit d'une haie vive composée d'essences locales (espèces en harmonie avec la trame végétale naturelle existante).
 - soit d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur. Ces murs bahuts peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grilles en fer forgé, en bois, ...) ou doublés d'une haie vive végétale.
 - soit d'un mur maçonné d'une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètres.
- Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE A 12 : LE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
3. Les éléments repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions fixées en annexe du présent règlement (Cf. pièce 3.2. du dossier de PLU).

ARTICLE A 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants, des sites, des paysages naturels.
2. Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisnants, aux sites, aux paysages naturels.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont indicées « N... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

DENOMINATION

VOCATION

- | | |
|----|--|
| N | → Secteurs naturels « stricts » |
| Np | → Secteurs naturels liés aux périmètres de protection des captages d'eau |

ZONE N

CARACTÈRE 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. La zone N a une vocation « strictement » naturelle et paysagère. Elle rassemble les espaces boisés et les espaces entretenus par l'agriculture sur lesquels l'implantation d'une construction (habitation ou exploitation) pourrait avoir un fort impact visuel et/ou environnemental.

La zone N regroupe également les habitations isolées implantées au sein des grands ensembles naturels sans lien avec l'activité agricole et forestière et pour lesquelles les droits à bâtir sont très limités (adaptation, réfection et/ou extension limitée).

La zone Np identifie les secteurs soumis au périmètre de protection immédiate et rapprochée des captages d'eau potable situés sur la commune.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N-2.

Concernant la zone Np : toutes occupations et utilisations du sol, conformément à l'arrêté préfectoral associé aux captages d'eau présents sur la commune.

ARTICLE N 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour les zones naturelles (N), sont autorisées sous conditions :

- 1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve du respect de la réglementation et des prescriptions du Plan de Prévention des Risques.**
- 2.** Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
 - Les constructions ou installations nouvelles, l'adaptation des constructions ou installations existantes **doivent être nécessaires** :
 - soit à l'exploitation forestière.
 - soit aux équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone.
- 3.** L'extension des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non nécessaire à l'activité agricole), dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension) du bâtiment à la date d'approbation du PLU, à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- 4.** Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées. Elles devront être implantées en totalité à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol totale de 50m² (hors piscines).
- 5.** Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE N 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

Toute création de voie nouvelle est interdite.

ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE N 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1. Les constructions doivent être implantées :**

- à une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la RD 117 (*classée grande circulation et concernée par les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme*).
- à une distance minimum de 15 mètres de l'axe des autres voies départementales.
- à une distance minimum 10 mètres de l'emprise des autres voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

2. L'extension ou la surélévation de constructions existantes nécessaires à l'exploitation forestière implantées différemment est possible.

3. Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'exploitation forestière devront respecter la continuité du bâti existant, en veillant à porter le moins possible atteinte à la végétation existante.

ARTICLE N 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini).

2. Les constructions pourront être édifiées en limite séparative dès lors que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage et que l'emprise au sol est inférieure à 30 m².

3. L'extension ou la surélévation de constructions existantes nécessaires à l'exploitation forestière implantées différemment est possible.

4. Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à l'exploitation forestière peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini).

ARTICLE N 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière : Non réglementé.
2. L'extension des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non nécessaire à l'activité agricole), dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension) du bâtiment à la date d'approbation du PLU, à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

ARTICLE N 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (notion de « hors tout »). Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade du bâtiment.
2. **La hauteur « hors tout » des constructions :**
 - est limitée **9 mètres** pour toutes les autres constructions à usage d'habitation.
 - est limitée **10 mètres** pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière.
 - est limitée à **4 mètres** pour les annexes liées aux habitations.
 - est limitée à **3,5 mètres** pour les bâtiments situés en limite séparative.

La hauteur des extensions des constructions ne doit pas dépasser le niveau du bâti existant ou pour les bâtis situés en zone de risque inondation, le niveau refuge.

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

ARTICLE N 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. **Dispositions générales :**
 - Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées en annexe du présent règlement (Cf. pièce 3.2. du dossier de PLU).
2. **Clôtures :**
 - Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
 - Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE N 12 : LE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 : LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
3. Les éléments repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions fixées en annexe du présent règlement (Cf. pièce 3.2. du dossier de PLU).

ARTICLE N 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
2. Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

A faint, light blue line-art map of a city grid is visible in the background, tilted diagonally from the top right towards the bottom left. The map shows a dense network of streets and building footprints.

//ANNEXES (INDICATIVES, NON PRESCRIPTIVES)

Construire sur son terrain ...

De nombreux fascicules de référence et de conseils à destination du particulier sont édités par le CAUE31, agence de Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement.



A titre informatif, non exhaustif :

Carnets pratiques : construire en bois ?

Support : Fiche Conseil - Année : 2005

Public : Particuliers

Conditions d'accès : Disponible gratuitement auprès du CAUE

Carnets pratiques : choisir le végétal ?

Support : Fiche Conseil - Année : 2004

Public : Particuliers

Conditions d'accès : Disponible gratuitement auprès du CAUE

Carnets pratiques : un projet pour un terrain ?

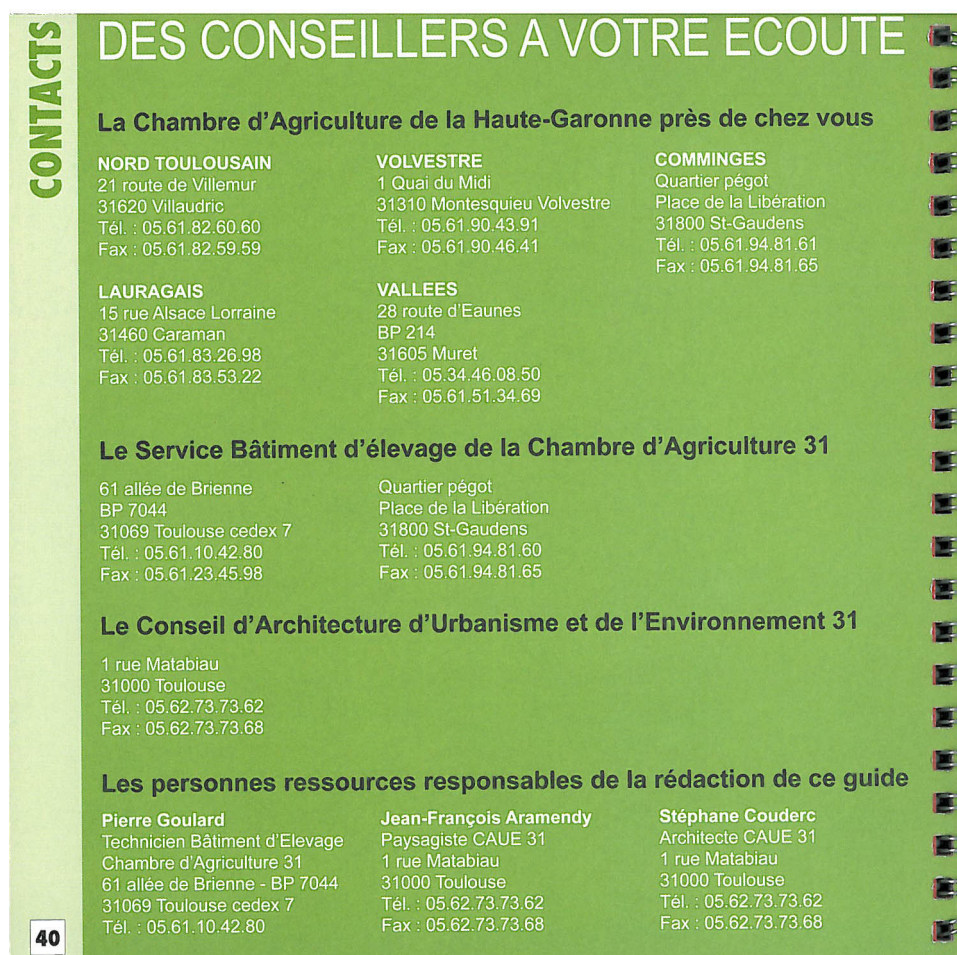
Support : Fiche Conseil - Année : 2004

Public : Particuliers

Conditions d'accès : Disponible gratuitement auprès du CAUE

Insérer des bâtiments agricoles dans le paysage

Un fascicule de référence a été édité par le CAUE31 et la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne. En voici quelques extraits :



LES STOCKAGES

Les stockages prennent une place croissante dans les exploitations et ont un impact visuel très fort sur le paysage. Leur réorganisation est une composante importante du projet d'aménagement.

Plusieurs critères sont à prendre en compte :

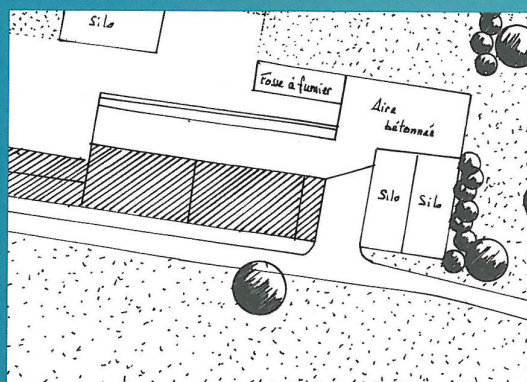
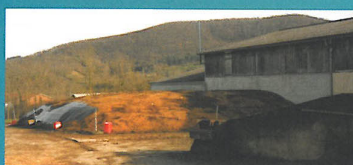
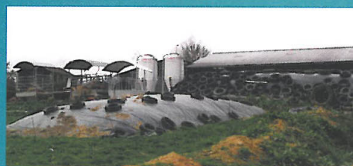
Choisir l'emplacement le plus fonctionnel par rapport au plan de circulation, à la fréquence d'utilisation, à la topographie du terrain.

Délimiter précisément l'emprise des stockages et l'accompagner de quelques aménagements particuliers :

- revêtements de sol,
- bordures,
- plantations.

Quand cela est possible, implanter les stockages difficilement aménageables à l'abri des regards.

Éliminer les dépôts et ferrailles qui n'ont plus d'utilité.



AMÉNAGER LES ABORDS

17

UNE IMAGE

L'image du bâtiment «existe» dans le paysage par sa silhouette, sa masse, le contraste de couleur des matériaux... Cette image est aujourd'hui de plus en plus prégnante et imposante dans le paysage :

- la volumétrie des bâtiments est devenue plus importante
- les bâtiments standardisés sont en rupture avec les caractéristiques locales par leurs matériaux, leur forme architecturale et leur adaptation au relief.

INSCRIPTION DANS LE SITE

Dans un site non bâti, il faut éviter que le bâtiment ne soit perçu de façon isolée. Lorsque des éléments végétaux existent, il est préférable de placer le bâtiment en lisière d'un boisement, ou d'une haie.

Les sites de crêtes sont des cas particuliers, le bâtiment agricole va modifier profondément la silhouette naturelle du site, brisant la ligne naturelle entre terre et ciel. Il sera largement visible de toutes parts et sera davantage exposé aux intempéries. Si l'implantation ne peut être faite ailleurs, ou dans le cas d'un bâtiment de grande longueur, on pourra l'inscrire plus facilement dans le paysage par l'accompagnement de plantations ponctuelles.

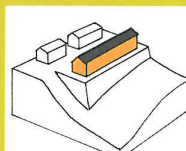


INSCRIPTION DANS LA PENTE

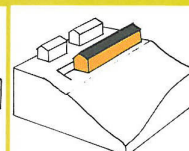
Les contraintes liées à la topographie sont souvent balayées par les capacités techniques des engins actuels de terrassement.

Les modelés (terrasses, talus ...) qu'ils génèrent sont souvent disproportionnés, en contraste avec l'existant et nuisent, plus qu'ils n'apportent, à l'amélioration du cadre de vie.

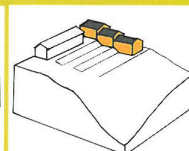
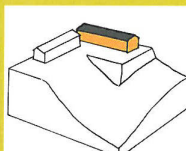
Il est par conséquent préférable, pour améliorer l'implantation d'un bâtiment, d'exploiter les mouvements du relief existant (un pli du terrain, ou un dénivelé du sol) ou de s'y adapter : (lorsque cela est possible), les bâtiments trop longs peuvent être fractionnés et disposés en gradins.



Eviter



Préférer



IMPLANTER UN BÂTIMENT

19

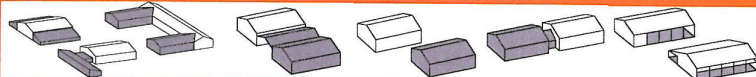
LES VOLUMES

Le volume du bâtiment est souvent induit par son usage. Cependant les variations apportées aux dimensions principales, hauteur, longueur, largeur, pente de toiture, ont une incidence réelle sur la perception de l'équilibre du bâtiment. Pour favoriser l'intégration de gros volumes peu compatibles avec les formes habituelles rencontrées dans le paysage, on dispose d'alternatives simples et peu onéreuses : mettre en correspondance les dimensions principales du bâtiment, mais aussi ses matériaux, ses ouvertures, sa situation dans le paysage environnant.

FRACTIONNEMENTS ET EXTENSIONS

Le fractionnement en plusieurs volumes simples, lorsque l'usage le permet, peut favoriser l'insertion et faciliter des évolutions ultérieures. On peut accoler deux bâtiments, ou les joindre si nécessaire par un volume plus bas (Un espace intermédiaire couvert bien dimensionné peut distribuer deux volumes). Des fonctions diverses peuvent intégrer le volume initial, en étage, permettant d'éviter des emprises au sol trop importantes et d'offrir des surfaces nouvelles (stockages, réunions, bureau...).

Les extensions peuvent à leur tour composer des bâtiments aux volumétries équilibrées et générer des espaces extérieurs intéressants, tant du point de vue de la silhouette générale que de leur utilisation. L'auvent en porte-à-faux ouvre et allège la silhouette générale.

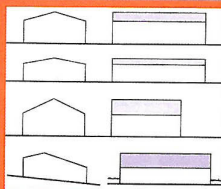


Dans tous les cas il faut toujours situer le volume dans son contexte : un site montagnard s'accommodera mal de grandes unités (tant au niveau visuel que du point de vue de l'économie du projet), alors qu'en plaine, des volumes plus amples s'harmoniseront avec les grandes surfaces cultivées environnantes.



PENTES DE COUVERTURES

La pente et l'allure d'un toit sont de première importance : le choix des pentes accentue le caractère « dynamique » ou l'effet « d'écrasement ». Toutefois, il faut tenir compte du site et de sa topographie. Dans le cas d'un terrain pentu, le sens de toiture peut accompagner la pente naturelle du terrain, le prolongement d'un versant favorise l'accroche au sol d'un bâtiment large et limite la hauteur du mur de façade.



27

LES FAÇADES

Après les toitures, les façades sont les éléments principaux qui influencent la perception du bâtiment. Dans tous les cas, il est souvent préférable de différencier les matériaux de toiture de ceux des façades. Les « événements » de la façade peuvent être utilisés pour atténuer l'effet « de masse » ou « de barre » produit par un volume mal équilibré. La disposition des principaux éléments de ces constructions (linéarité, répétitivité du système constructif, grandes surfaces de parement) en modifie la perception, leur donne une élégance ou accentue leur caractère massif.

LA COMPOSITION DES FAÇADES

Il est souhaitable de concentrer les effets et moyens sur une ou deux façades « stratégiques ». Certaines façades doivent supporter des contraintes techniques plus importantes (pluies, vents dominants), d'autres des contraintes visuelles (vues depuis une route, depuis le village).

La composition des façades doit être équilibrée :

Briser l'effet de masse

On mettra en évidence, dans les formes et utilisations des matériaux, les différentes parties des façades. Une porte est un élément particulier de la façade ; le bas en contact avec le sol, n'est pas le haut, en contact avec la toiture... cela doit se lire dans la composition de la façade. On peut opposer une verticalité par la forme du percement ou une plantation à haute tige ou rompre la linéarité par le positionnement d'un percement ou la mise en évidence de la structure.

Le soubassement : l'assise du bâtiment

Si un soubassement doit rester apparent, on évitera une répartition sur la hauteur en deux parties égales avec le bardage, ceci nuit à l'élégance du bâtiment. On limitera sa hauteur au quart ou au tiers de celle du bardage.

La façade courante : le fond

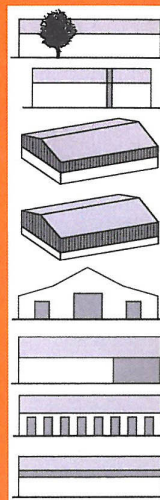
Si les équilibres entre les parties maçonnées et les bardages créent l'animation, le bon usage des composantes et le jeu des contrastes (matériaux, équilibre des pleins et des vides, teintes, ...) garantira la qualité des perceptions. Dans le cas de façade entièrement en bardage, on jouera sur le sens de pose, ou sur le contraste entre les éléments de structures rendus apparents, et les remplissages qui peuvent être désolidarisés.

Les ouvertures : l'animation et la vie du bâtiment

Les percements rythment les façades, les équilibrent, accentuent des effets de barre ou créent des impressions de verticalité. Quel que soit le percement (ventilation, matériau translucide, porte ou fenêtre) il doit se composer avec l'ensemble du bâtiment :

- La symétrie des percements conforte l'équilibre d'une façade.
- La répétition de percements identiques permet de rythmer la façade.
- La proportion entre le plein et le vide permet d'équilibrer un percement désaxé.

Sauf cas particulier, il faut rechercher l'alignement des linteaux et des appuis.



28

LA COULEUR

Dans l'architecture traditionnelle, l'utilisation de matériaux locaux, directement issus du territoire, permettait d'établir un lien très fort avec le site et a longtemps permis à la couleur de n'être qu'un effet induit des constructions. De nos jours, les matériaux industrialisés imposent des choix. Et, si la couleur peut réduire ou transformer l'impact visuel d'un bâtiment dans le paysage, elle doit dans tous les cas être utilisée avec prudence, car elle peut tout au contraire l'affirmer de manière brutale.

Quelques notions

Le paysage est constitué d'une infinité de nuances dans lesquelles il faut se «fondre» en évitant les couleurs trop franches. Il faut essayer de se rapprocher le plus possible des couleurs que l'on trouve au voisinage tant dans la nature que dans les anciens bâtiments de ferme.

Tenant compte de ce principe, on sélectionnera avec soin les couleurs de finition des matériaux actuels en fonction de la géographie locale et de la végétation. La recherche d'un camaïeu de teintes neutres ou mêlées de gris facilite l'insertion d'un bâtiment dans un corps de ferme.



Eviter le traitement uniforme de l'enveloppe du bâtiment et l'emploi de teintes totalement étrangères aux couleurs dominantes du paysage. Il faut également se méfier des surfaces réfléchissantes et brillantes (notamment celles des toitures) qui attirent le regard, une couleur sera d'autant plus «neutre» qu'elle se rapprochera de valeurs mates (voire satinées).

Quelques principes de coloration

Le jeu des couleurs permet de modifier l'apparence du bâtiment. Grâce à elles, il est possible de le confondre dans le paysage, de «tromper» la hauteur réelle, et de l'alléger si elles sont claires.

- Chercher à différencier les couleurs des toitures de celles des façades. Les fonctions et les perceptions ne sont pas et ne doivent pas être les mêmes. Différencier les éléments qui composent la façade : le soubassement / les ouvertures / les fonds de façade ou bardages
- Eviter les toitures rapiécées et les alternances injustifiées de matériaux en façade qui contribuent à augmenter l'impact du bâtiment dans le paysage.
- Choisir une couleur plus sombre pour la toiture que pour les murs. Cela contribuera à «asseoir» le bâtiment dans son site et dans le paysage.



29

CONSTRUIRE UN BÂTIMENT

L'ENTRÉE DE LA FERME

L'aménagement de l'entrée de la ferme est un des points du projet à privilégier, car, même s'il s'agit d'une image partielle, elle est déterminante.

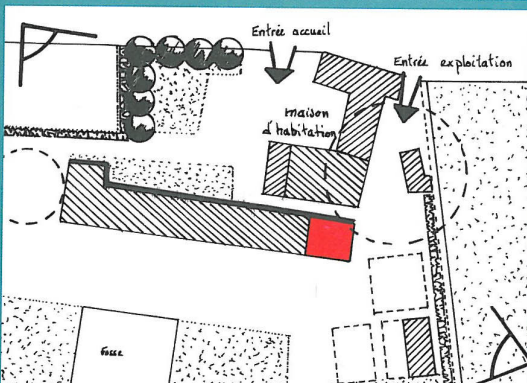
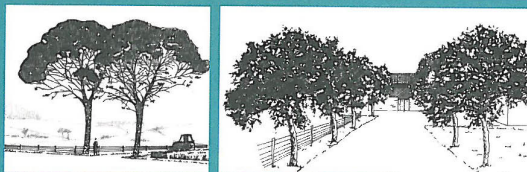
Elle peut être conçue pour créer un repère visuel, pour renforcer l'identité du lieu.

Planté au seuil de l'entrée ou le long du chemin d'accès, le végétal offre de nombreuses possibilités d'aménagement en fonction des dispositions et des espèces.

Les murets ou les porches en pierre peuvent également marquer l'entrée des fermes. Pour la majorité des exploitations, les accès à la maison d'habitation et au lieu d'accueil sont confondus. L'aménagement devient difficile car il doit répondre à de nombreuses contraintes.

L'entrée doit être suffisamment large pour le passage des engins et des troupeaux tout en restant agréable et attractive pour la vie quotidienne et l'accueil.

Une des solutions consiste à créer une nouvelle entrée pour dissocier les usages mais cela implique de repenser les différents espaces de la ferme.



13

AMÉNAGER LES ABORDS

RÔLES

Dans un paysage rural, chaque terrain est utilisé pour son meilleur rendement financier et la végétation ne persiste ou n'est implantée que le long des chemins, en limite des parcelles, le long des talwegs, autour des points d'eau, sur les terrains difficiles à exploiter.
Dans tous ces cas, l'arbre n'est pas seulement une masse de bois et de feuilles.

Le végétal joue des rôles multiples dans le paysage.

UN SUPPORT VISUEL

L'arbre isolé attire le regard et devient un repère visuel.
En groupe et aligné, il permet de marquer une direction.

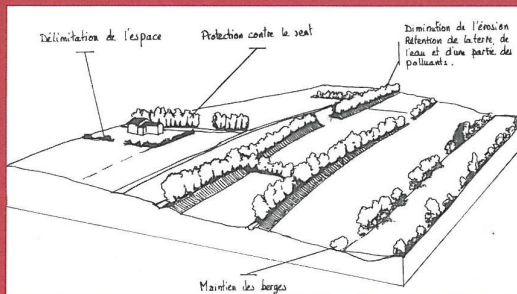
UN ÉCRAN

Groupé de manière plus ou moins dense il génère des écrans visuels qui réduisent l'impact des interventions sur le paysage ou tout simplement les occultent.

UNE PROTECTION

Selon son implantation, il assure de multiples protections contre l'érosion, la pollution, le vent...

La lecture du paysage nous offre l'opportunité d'appréhender selon chaque situation et usage, les associations végétales en place et les essences présentes.



L'ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL

37

MODE D'EMPLOI

Chacune des interventions faites sur le paysage demande de respecter un certain mode d'emploi pour assurer une continuité et une cohérence de la trame végétale

LA PALETTE

La réussite de ces implantations végétales nécessite un choix parmi les essences locales. Mieux adaptées sur la région aux micro climats et aux caractéristiques du sol, elles assureront leur pérennité.
Une sélection supplémentaire sera cependant nécessaire en fonction du rôle que devra jouer la haie et de son orientation : les haies orientées selon l'axe est-ouest devront comporter des arbres plus petits afin de générer une ombre portée moins importante.

LA STRUCTURATION

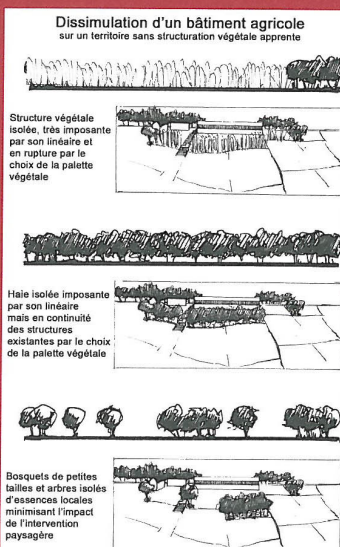
La fonction déterminée, la forme définitive de la structure végétale projetée sera fixée après analyse des structures en place.

En présence d'autres structures, une continuité des formes et des associations en place assure une intégration complète, au contraire la divergence génère un impact conséquent.

En l'absence d'autres structures, les implantations en bosquet ou en massif sont préférables ; les structures trop rectilignes ne faisant alors qu'accentuer l'impact du bâtiment.

L'IMPLANTATION

Pour être cohérente, l'implantation des structures végétales doit s'entendre dans une logique de projet et intégrer les évolutions de l'exploitation : création de nouveaux bâtiments, agrandissement des aires de stockages et des espaces de circulation...



L'ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL

39

Réhabiliter le patrimoine architectural agricole : « granges du Comminges »

Un fascicule de référence a été édité par le CAUE31 : *Etude de Germain Monfort, « Charpentes en Comminges – Un patrimoine rural à sauvegarder », 2005.*

En voici quelques extraits :



Rouède



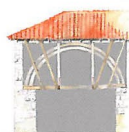
Galié



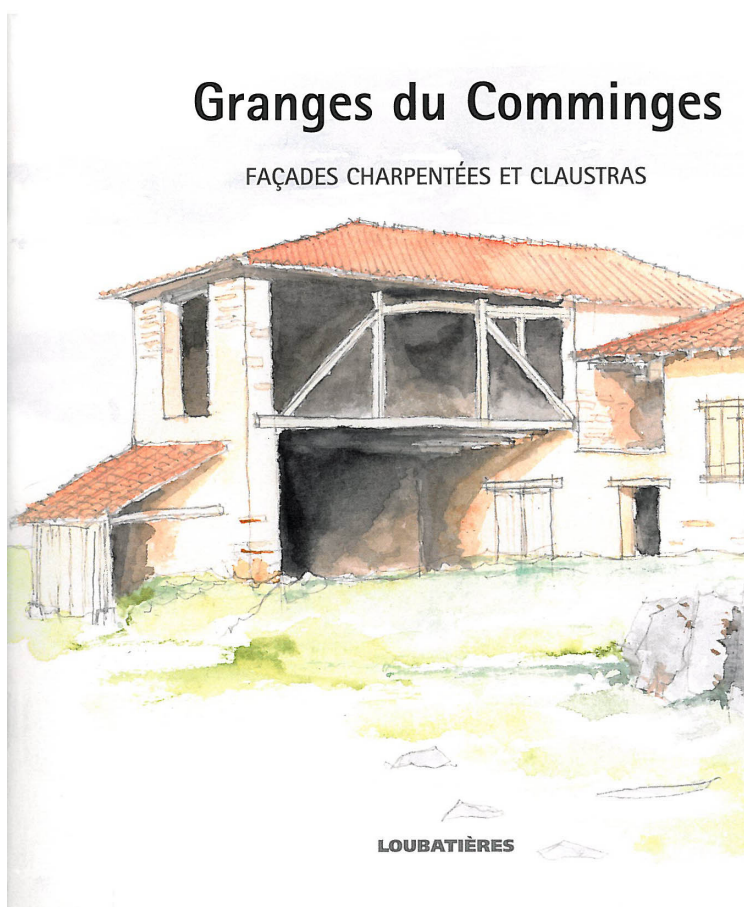
Ardège



Barbazan



Gembrié



CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME
ET DE L'ENVIRONNEMENT
DE LA HAUTE-GARONNE
1, rue Matabiau
31 000 Toulouse
Tél: 05 62 73 73 62
courriel: caue@caue31.org



ISBN 978-2-86266-535-1



10 € 9 782862 665351

AVANT-PROPOS



Sur l'aire géographique qui couvre le piémont pyrénéen de la vallée de la Garonne depuis la plaine de Rivière jusqu'au Volvestre et remonte dans les sillons des affluents gersois de la Garonne, l'architecture des fermes a adopté une typologie aux caractères affirmés dont les exemples précoces peuvent être datés de la fin du ^{xviii}e siècle. Ce territoire était celui d'une société agraire relativement homogène de propriétaire exploitant qui pratiquait une polyculture vivrière, couvrant l'essentiel de ses besoins, l'élevage, surtout bovin, lui assurant une rente variable selon la taille de l'exploitation. L'approvisionnement en viande de Toulouse et des quelques autres villes proches constituait un marché naturel et durable. La longue stabilité économique et sociale de cet espace rural a favorisé à la fois la diffusion et la permanence durant tout le ^{xix}e siècle de ce modèle type de ferme, si fréquent qu'il sauterait aux yeux du promeneur le plus distrait. C'est au cœur de la plaine de Rivière, son piémont, et sur les serres qui dominent la plaine que cette ferme est la plus fréquente. Elle mérite donc bien sa désignation de ferme commingeoise.

LA FERME COMMINGEOISE

Les traits typologiques de cette ferme, s'ils sont très nettement affirmés, n'excluent ni les variantes d'organisation en plan, souvent liées à une adaptation topographique au site, ni la diversité d'emploi des matériaux, pierre, pisé, torchis, brique crue, brique cuite.



Implantation et orientation

Ce sont surtout des critères climatiques qui ont déterminé l'orientation des fermes isolées ou groupées dans les villages. La ferme tourne le dos au mauvais temps et évite les sites ombrageux et humides. Elles sont en général implantées en plaine, en crête ou en versant de colline, rarement en fond de vallon. Les façades exposées aux intempéries (nord et ouest) sont peu percées d'ouvertures, les pièces d'habitation principales sont bien exposées au sud, ou sud-est. Les

déblais et remblais, exécutés manuellement, sont évidemment réduits au minimum, les niveaux de planchers de rez-de-chaussée s'adaptent à la pente le cas échéant.

Plan de masse et volumétrie

La ferme est composée de deux corps de bâtiments principaux, un corps d'habitation à étage sur plan rectangulaire, un corps de bâtiment d'exploitation en continuité du corps d'habitation et si possible en retour d'équerre en angle ouest du corps d'habitation ou en alignement, abritant essentiellement l'étable, le fenil, un hangar, accessoirement la porcherie, le poulailler, un four à pain... qui peuvent aussi être répartis dans de petits bâtiments annexes. Son plan de toiture, couvert de tuile canal, est simple (2 à 4 versants par corps de bâtiment).



Composition des façades d'habitation

Les façades du corps d'habitation présentent des caractères très différenciés. La façade principale orientée au sud de préférence, à l'est éventuellement, présente une composition régulière et symétrique, une porte d'entrée, marquant l'axe de composition. L'encadrement de cette porte (chambranle) est particulièrement soigné, réalisé en pierre de taille, comportant en général une clef ornée ou datée. Les baies sont organisées en travées (espacement régulier des baies et superposition verticale) ; elles sont souvent encadrées d'un chambranle saillant de 2 cm et d'une vingtaine de centimètres de large en pierre ou enduit en blanc. Les autres façades en revanche ne présentent pas une composition en travées réglées. Leurs baies, en dimension et position dans la façade, répondent simplement aux nécessités d'éclairage naturel de pièces secondaires dans l'habitation. Proportion des baies (fenêtres) d'habitation : hauteur = 1,6 à 2 largeurs, par exemple 170 cm x 90 cm (H x L).

Bâtiments d'exploitation

Les dimensions et positions des baies des corps d'exploitation sont strictement déterminées par l'usage des locaux. Ces bâtiments sont largement ouverts sur la cour de ferme, espace d'activité et de vie. En revanche, ces corps d'exploitation ne présentent que de rares

et petites ouvertures parcimonieuses en façade opposée (ouest ou nord). Fenêtres des pièces principales d'habitation à deux ouvrants et six carreaux. Porte d'entrée en bois plein panneau-tée, avec parfois imposte vitrée. Teintes dominantes : rouge brun, vert amande, bleu, déclinées en tonalités nuancées de gris clair.



Matériaux et couleurs

Jusqu'au début du ^{xx}e siècle, la construction rurale utilise exclusivement des matériaux locaux, pierre, galet ou terre selon les terroirs. Dès le ^{xix}e siècle, les murs seront souvent enduits. Ce sont les sables utilisés qui donnent leur teinte jaune clair à gris beige aux mortiers de chaux ; puis à la fin du ^{xix}e quelques pigments naturels associés à l'introduction de mortiers bâtard (chaux et ciment) favorisent l'apparition de nuances d'ocre rouge et gris bleu clairs. Les tableaux (appuis, piédroits, arcs) des baies du corps d'habitation sont en général montés en pierre de taille. L'arc des baies de ces bâtiments construits pour la plupart au ^{xix}e siècle, sera presque systématiquement l'arc plat (plusieurs éléments de pierre appareillés ou vousseaux entre deux appuis, à ne pas confondre avec le linteau qui est constitué d'un seul élément portant sur ses deux appuis).

LA GRANGE

Ce sont deux éléments de la grange, sa façade charpentée et ses claustras qui constituent sans aucun doute les traits les plus singuliers et les plus originaux de la ferme commingeoise.

L'ouvrage principal des charpentiers est de réaliser des fermes de charpente. Ce sont ces éléments de pièce assemblés de grande portée (en bois dans la construction ancienne) qui forment la structure primaire d'une charpente. Posées à intervalle régulier sur la maçonnerie, elles déterminent l'orientation et la pente des versants de toiture qu'elles supportent. L'adaptation de cet art constructif de charpenterie à la création de grandes baies libres en façade des granges introduit un trait particulier à l'architecture rurale commingeoise.

6

TPOLOGIE DES CLAUSTRAS

- à simple linteau vertical, oblique, horizontal ;
- à linteau croisé, horizontal, vertical ;
- à dosse verticale, horizontale ;
- à tige, à branchage horizontal, vertical ;
- à lame « persiennée » ;
- à figure géométrique ;



Les couleurs des clayonnages

Les recherches effectuées sur la fréquence des couleurs des clayonnages ne sauraient être exhaustives. En effet, les chiffres donnés ci-après ont été obtenus uniquement par un comptage effectué à partir des photos de clayonnages prises au cours de prospections organisées ou de manière fortuite.

- marron foncé (bois naturel vieilli) : 30 % ;
- 2 ou 3 couleurs, parfois avec dessins : 19 % (vert sapin et rouge rosé, beige clair et dessins marron tabac, brun rouge et dessins blancs, marron et dessins blancs, marron et dessins rougeâtres et blanc, blanc crème et dessins marron tabac blond, brun rougeâtre et blanc grisé, blanc grisé et dessins marron, vert clair et brun rougeâtre, vert clair bleuté et vert foncé, marron foncé et dessins rouge sang, marron rougeâtre et jaune paille, marron foncé et dessins marron tabac) ;
- gris/noir (bois naturel vieilli) : 12 % ;
- blanc grisé (peinture) : 7 % ;
- marron foncé (lasure récente) : 6 % ;
- bois clair (lasure incolore récente) : 6 % ;
- marron foncé (peinture) : 4 % ;
- ensemble des autres couleurs : 16 % (blanc cassé, blanc neige, blanc verdi, jaune crème, jaune fané, beige clair, bleu clair, bleu grisé, bleu vert, vert foncé, vert clair, rouge sang).

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

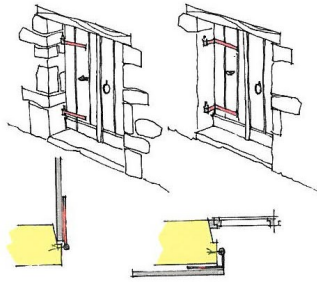
La restauration d'une ferme s'accompagne en général d'un changement de destination. La ferme devient une résidence principale ou secondaire. Leurs nouveaux propriétaires souhaitent naturellement réaliser des aménagements qui répondent à leurs besoins, mais sont aussi, le plus souvent, attachés à la conservation et la mise en valeur de leur patrimoine. Malheureusement, il leur manque souvent l'information, ou l'assistance de professionnels.

La rénovation du corps d'habitation des fermes devrait toujours être menée sans modification d'aspect de la façade principale, puisque la destination du bâtiment reste la même. Il est toujours possible de créer de nouvelles ouvertures dans les autres façades de ce bâtiment, sans trop d'altération, de son caractère si l'on respecte les principes de proportion des baies indiquées dans l'avant-propos de ce carnet. Les teintes d'enduits et de menuiserie s'inspireront des teintes locales traditionnelles reprises dans la palette de recommandations du Service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP, 69 rue du Taur, 31000 Toulouse, Tél. 05 61 13 69 69).

La restauration et le réaménagement de la grange (ou du corps de bâtiment d'exploitation) sont nettement plus délicats. La conduite à suivre dépend naturellement de l'état de la grange et des objectifs de son aménagement.

Une démarche de sauvegarde de la grange suppose que tout ou partie des éléments caractéristiques qui ont fait l'objet de ce carnet du patrimoine soit encore en place, notamment les pièces de structure de charpente.

Dans ces charpentes anciennes, les dégradations les plus courantes concernent les têtes des pièces de bois engagées dans les maçonneries, et leurs abouts d'assemblages lorsque ces structures ont subi des efforts et des déformations liées à des désordres importants de la couverture (gouttières importantes puis chute partielle d'une toiture...). Une gouttière peut aussi être à l'origine d'un pourrissement puis d'une rupture en partie courante d'une pièce de charpente.



Transformation d'une ancienne porte d'étable en volets abattant sur la façade avec pose de pentures coudées.

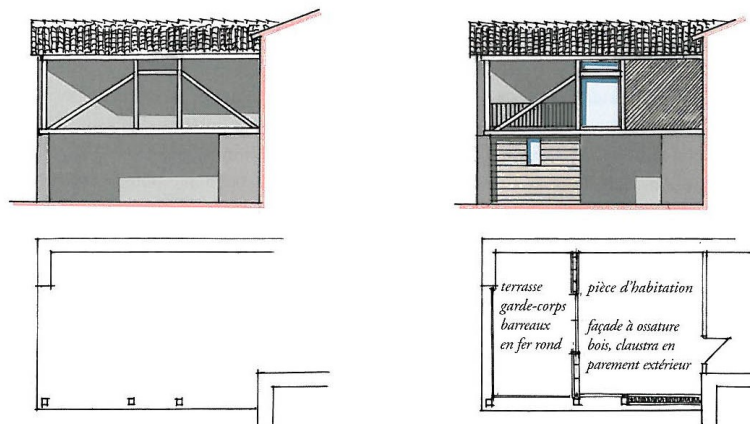
Réaménagement de la grange

L'intention de sauvegarder cet ancien bâtiment d'exploitation devrait toujours s'accompagner de la volonté de conserver son caractère, son aspect. Son aménagement ne doit pas dénaturer cette grange. Pour atteindre cet objectif, il suffit d'adopter une démarche simple fondée sur deux principes, le respect de la structure du bâtiment et la reprise de ses traits architecturaux initiaux.

La meilleure façon d'y parvenir est évidemment de ne pas transformer radicalement la destination de ce corps de bâtiment. En utilisant son rez-de-chaussée pour le stationnement des automobiles, le stockage du bois de chauffage, la remise de mobilier de jardin, l'installation d'étendoir à linge intérieur, l'installation d'un cellier, d'un atelier de bricolage, etc., on affecte à ce bâtiment un usage très proche de sa vocation initiale qui permet une restauration sans modification importante. Cette option est plus difficile à tenir pour les niveaux de combles de ces granges. Dans le contexte de leur aménagement, la sauvegarde du caractère de ces granges se jouera principalement là.

Une fois encore la meilleure attitude sera de modifier le moins possible la nature de cet étage en comble. Il est constitué de vastes volumes non cloisonnés, ouverts en façade est et sud, et éventuellement habillé d'une vêtue en claustra de bois. Dans un projet d'aménagement en pièces d'habitations de cet étage de grange, on essaiera de respecter ce dispositif architectural en conservant une partie en terrasse couverte, en évitant un plan de cloisonnement de cet espace en petites pièces comme par exemple une série de chambres ; il est préférable de destiner ces espaces à l'aménagement d'une ou deux grandes pièces, chambre ou salle de jeu...

La rénovation ou la réalisation d'un claustra permet de réaliser une clôture de ces combles au nu de leurs façades est et sud. En revanche la sauvegarde et la mise en valeur de la ferme d'une façade charpentée nécessitent de maintenir sa lisibilité. Il faut éviter toute forme de remplissage entre les pièces de charpente. La clôture du pan de façade sera réalisée derrière le nu de la ferme. Deux solutions peuvent être mises en œuvres, l'une sans retrait avec la réalisation de pans vitrés dont la menuiserie, adossée au chant intérieur des pièces de bois sera invisible ou très discrète, pour l'autre à net retrait, au moins largeur d'un balcon, on adoptera le procédé de construction à ossature bois (avec bardage, ou reprise du claustra devant un pare-pluie). Naturellement, la disposition des ouvertures dans cette façade en retrait devra s'inscrire dans le cadre prédéterminé par la ferme de façade charpentée.



Avant tous travaux de restauration, informez-vous, prenez conseil auprès du CAUE 31.

L'architecture et format du bâti traditionnel de His

- **FORMES et GABARIT** : De gros volumes simples de forme rectangulaire ou de « L » d'une hauteur d'rez-de-chaussée avec 1 étage pouvant intégrer des combles aménageables
- **MATERIAUX VISIBLES** : principalement l'enduit, la pierre et le bois.
- **COULEURS** : les couleurs traditionnelles sont celles des teintes naturelles autour des nuances de la pierre locale et du bois.



▲ Exemple d'habitat traditionnel de la commune de His



▲ Exemple de matériaux traditionnels : façades en pierre et/ou bois

Exemple de forme traditionnelle : organisation du bâti (habitat et annexes) autour de la cour intérieure et présence d'une galerie à l'étage supérieur ►





PLU DE HIS

Plan Local d'Urbanisme

// Trames réglementaires

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal du 13/12/2021
approuvant le Plan Local
d'Urbanisme

SOMMAIRE

INVENTAIRE AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME (LOI PAYSAGE)	3
FONDEMENTS DE L'INVENTAIRE : PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE NON INSTITUTIONNALISE	4
LISTE DES ELEMENTS IDENTIFIES POUR LESQUELS S'APPLIQUENT CES PRESCRIPTIONS	7
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME	10

A faint, light blue line-art map of a city grid is visible in the background, tilted at an angle. It shows a complex network of streets and building footprints.

**INVENTAIRE AU TITRE DES
ARTICLES L.151-19 ET L151-
23 DU CODE DE
L'URBANISME (LOI
PAYSAGE)**

FONDEMENTS DE L'INVENTAIRE : PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE NON INSTITUTIONNALISE

OBJET

Le patrimoine urbain, architectural et paysager de la commune de His est particulièrement présent et se fonde dans le « paysage quotidien ».

Le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme identifie précisément ces éléments du « patrimoine ordinaire », à la parcelle. Ainsi, non protégés par des outils réglementaires, ces éléments ont fait l'objet d'un inventaire au titre de la Loi Paysage de 1993 (retranscrite dans l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme).

La commune de His est également concernée par l'inventaire réglementaire des zones humides réalisé par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne. Ces zones humides sont identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

L'INVENTAIRE AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE : EFFETS ET PRISE EN COMPTE DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

En application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Les éléments ainsi identifiés au titre de la Loi Paysage retranscrite dans les articles L151-19 et L151-23 sont pépérés sur le plan de zonage.

CONSEQUENCES JURIDIQUES

- Cet inventaire, réalisé uniquement dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, n'a **pas valeur de protection « stricte »**. Il s'agit d'un **outil de prise de conscience des richesses patrimoniales et/ou écologiques, offrant à la commune un droit de regard** sur les potentiels projets d'urbanisme prévus dans ces sites ainsi recensés et pouvant porter atteinte aux éléments identifiés.
- **Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application des articles L151-19 doivent être précédés d'un permis de démolir** (*application de l'article R*421-28 e) du Code de l'Urbanisme*).
- **Les zones humides seront protégées de toute construction ou de tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leur fonctionnalité ou leur destruction.**

PRESCRIPTIONS GENERALES RELATIVES AUX ELEMENTS IDENTIFIES

Les prescriptions suivantes sont destinées à assurer leur protection et leur mise en valeur.

Pour les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

1. Concernant les éléments urbains, architecturaux ou de patrimoine vernaculaire :

- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...
- L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant et les objectifs généraux de protection.
- Les principes généraux suivants devront être respectés :
 - unité d'aspect d'une même construction,
 - autonomie de composition de chaque construction.
- Sont proscrits :
 - Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux,
 - Les matériaux de caractère précaire,
 - Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

2. Concernant les éléments « naturels » et « agricoles » :

- Les plantations seront conservées et entretenues.
- Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.

Pour les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Au sein des éléments de paysages repérés au plan de zonage, s'appliquent les règles suivantes :

- Les constructions, remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sont interdits sauf dans les cas :
 - de mise en œuvre de mesures de restauration des zones humides ;
 - de projet soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'Eau et dont la mise en œuvre conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront être prévues.

LISTE DES ELEMENTS IDENTIFIES POUR LESQUELS S'APPLIQUENT CES PRESCRIPTIONS

Liste des « Eléments bâtis et végétaux » identifiés au titre des articles L151-19 du CU

Numéro	Objet	Parcelles	Surface
1	La ferme médiévale du Har	OB 705, 706, 707, 708, 710, 1244, 1367	5203 m ²
2	Le château, son parc et son écrin	OB 348, 350, 351, 338, 339, 1160	10985 m ²

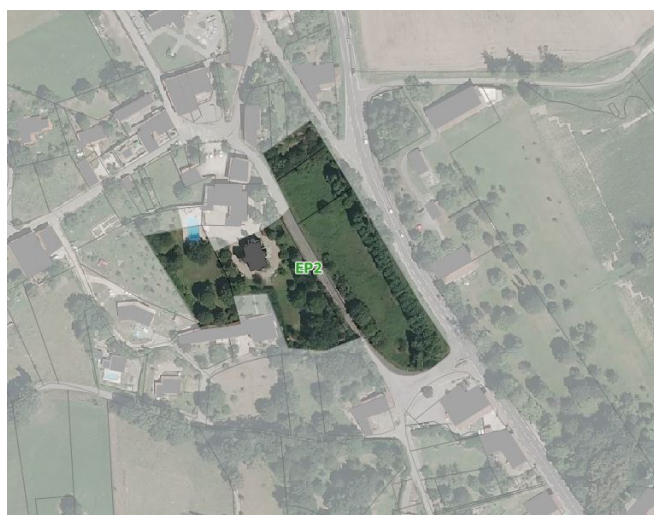
1// LA FERME MEDIEVALE DU HAR

- **Lieu-dit** : Le Har
- **Adresse** : Hameau du Har
- **Parcelles** : 704, 705, 706, 707, 708, 710, 1244
- **Intérêt** : historique et culturel.
- **Objet des préconisations (valorisation et préservation)** : édifice + ses abords immédiats.



2// LE CHATEAU, SON PARC ET SON ECRIN

- **Lieu-dit** : Le Bourg de His
- **Adresse** : Le Bourg
- **Parcelles** : 381, 390, 338, 390, 1160
- **Intérêt** : historique et culturel.
- **Objet des préconisations (valorisation et préservation)** : édifice + ses abords immédiats + écrin naturel surplombant la RD 117.



Liste des « Eléments bâtis et végétaux » identifiés au titre des articles L151-23 du CU

Numéro	Objet	Parcelles	Surface
1	Zone humide	OB 493, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 515, 517, 516, 681, 1166	13 149 m ²
2	Zone humide	OA 170, 171, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180 à 186, 417	82 327 m ²

Pour parachever la prise en compte des enjeux de la TVB au sein du règlement graphique, de nombreuses haies bocagères situées en plaine agricole ont été identifiées au titre de l'article L.151-23 du CU ; en raison de leur valeur écologique et environnementale dans la préservation des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue. Carte des linéaires classés.

Numéro	Objet
1-49	Haies bocagères de plus de 100 m
50-78	Haies situées le long des cours d'eau
79-98	Haies bocagères orientées nord-sud
99-129	Haies participant aux continuités écologiques entre réservoirs de biodiversité
130-139	Haies situées le long de la Voie Verte

1-49// LES HAIES DE PLUS DE 100M DE LONG (STRUCTURANTES)

Outre les haies ayant une orientation favorable et en limite de cours d'eau, les haies de 100m de long ou plus ont été conservées. En effet, ces haies structurantes jouent un rôle de continuité écologique, crée un maillage.

50-78// LES HAIES SITUEES LE LONG DE COURS D'EAU :

Les haies situées le long de cours d'eau formant la ripisylve permettent un rôle écologique d'importance : protection et maintien de la berge, lutte contre l'érosion des sols, continuité écologique, filtration naturelle des eaux...

79-98// LES HAIES ORIENTEES NORD/SUD

La commune est soumise au vent d'Autan, orienté est-ouest. Ainsi, les haies orientées nord/sud peuvent jouer un rôle de brise-vent et réduire l'érosion éolienne et l'évaporation du sol.

99-129// LES HAIES PARTICIPANT AUX CONTINUITES ENTRE RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

Ces haies favorisent le flux d'espèces entre les différents réservoirs de biodiversité identifiés sur la commune. Elles participent donc à la diversité de la biodiversité sur le territoire.

130-139// LES HAIES SITUEES LE LONG DE LA VOIE VERTE

La voie verte est réservée aux modes doux de déplacement. Les haies situées le long de celle-ci participent à l'agréabilité de cette voie en créant notamment de l'ombrage. Elles participent également à la qualité du cadre de vie de la commune.

qui dynamise le paysage et favorise une importante diversité biologique grâce aux microclimats qu'elle engendre (zones d'ombre, de lumière, d'humidité...).

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (art. L.151-41 du Code de l'Urbanisme) sont identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme

Liste des Emplacements Réservés – L.151-41 du Code de l'Urbanisme			
Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagements routiers et cyclables de la déviation entre Mane et Touille	CD 31	1,32 ha
2	Aménagement d'un arrêt de bus hors chaussée	CD 31	118,5 m ²
3	Aménagement d'un arrêt de bus hors chaussée	CD 31	346 m ²
4	Réalisation d'un parking	Commune	514 m ²