

Commune de La Magdelaine-sur-Tarn

PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1- DOCUMENTS GRAPHIQUES

Citadia Conseil



Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil municipal du 06.06.2018 approuvant
le Plan Local d'Urbanisme



SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 3

Article 1 : Champ d'application territorial	4
Article 2 : Division du territoire en zones	4
Article 3 : Les destinations et sous-destinations de constructions	5
Article 4 : Adaptations mineures	5
Article 5 : Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements d'intérêt collectif et des ouvrages publics d'infrastructures ou de superstructure	6
ARTICLE 6 : Prescriptions particulières aux bâtiments existants	6
ARTICLE 7 : Prévention des risques	6
ARTICLE 8 : Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans	6
ARTICLE 9 : Éléments de patrimoine bâti et végétal à protéger (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)	6

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 8

Zones Urbaines	9
ZONE U1	10
ZONE U2	16
ZONE U3	23
ZONE UE	29
ZONE UX	34
Zones A Urbaniser	39
ZONE AUX	40
Zone AU0	45
Zones Agricoles	47
Zone A	48
Zones Naturelles	54
Zone N	55

ANNEXES A PORTEE REGLEMENTAIRE 61

Liste des Emplacements Réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme	62
Liste des éléments remarquables au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme	63
Liste des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme	65
Palettes UDAP 31	66

ANNEXES INFORMATIVES 68

Un mode d'emploi et des idées pour aménager autrement, dans le respect du contexte paysager environnant (qu'il soit urbain, naturel ou agricole)	69
Annexe relative à la défense contre l'incendie	76
Définitions	82
Glossaire	90

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de La Magdelaine-sur-Tarn.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et secteurs :

Zones	Différenciation en secteurs	Secteurs
URBAINES <i>Dites « U »</i>	1/ ... selon la vocation 2/ ... selon l'éloignement depuis les centres historiques 3/ ... selon le gradient de densité du bâti	<u>Mixtes / habitat dominant</u> : U1, U2, U3 <u>Activités</u> : UX <u>Equipements</u> : UE
A URBANISER <i>Dites « 1AU »</i>	1/ ... selon la temporisation (<i>ouverture différée dans le temps</i>) 2/ ... selon la vocation et la densité du bâti	<u>Court terme</u> : AUx , <u>Moyen terme</u> : AU0
AGRICOLLES <i>Dites « A »</i>	1/ ... selon la vocation	<u>Agricoles</u> : A
NATURELLES <i>Dites « N »</i>	1/ ... selon la vocation	<u>Naturelles</u> : N <u>Naturelles de loisirs</u> : NI

Les différentes zones figurent sur les documents graphiques (pièce 3 du PLU).

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

- Les terrains classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces vert conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Une trame spécifique pour les secteurs soumis à des risques identifiés dans le cadre de Plans de Prévention des Risques.
- Les éléments de paysage, 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 au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage et 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 au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes d'utilité publiques (SUP) figurent en annexe du PLU.

Dans chacune de ces zones s'appliquent les règles organisées selon les articles suivants :

Usage des sols et destinations des constructions

- **Article 1** : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
- **Article 2** : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières
- **Article 3** : Mixité fonctionnelle et sociale

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Article 4** : Volumétrie et implantation des constructions
- **Article 5** : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
- **Article 6** : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- **Article 7** : Stationnement

Equipements et réseaux

- **Article 8** : Desserte par les voies publiques ou privées
- **Article 9** : desserte par les réseaux

Article 3 : Les destinations et sous-destinations de constructions

1. Habitation

- ☒ Logement
- ☒ Hébergement

2. Commerce et activités de service

- ☒ Artisanat et commerce de détail
- ☒ Restauration
- ☒ Commerce de gros
- ☒ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ☒ Hébergement hôtelier et touristique
- ☒ Cinéma

3. Equipements d'intérêt collectif et services publics

- ☒ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- ☒ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- ☒ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale
- ☒ Salles d'art et de spectacle
- ☒ Equipements sportifs
- ☒ Autres équipements recevant du public

4. Exploitation agricole et forestière

- ☒ Exploitation agricole
- ☒ Exploitation forestière

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- ☒ Industrie
- ☒ Entrepôt
- ☒ Bureau
- ☒ Centre de congrès et d'exposition

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.

Article 5 : Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements d'intérêt collectif et des ouvrages publics d'infrastructures ou de superstructure

Dans les secteurs où le règlement écrit du présent PLU les autorisent, compte-tenu de leurs configurations, de leurs impératifs et spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions des articles 3 à 7.

ARTICLE 6 : Prescriptions particulières aux bâtiments existants

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;
- 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- 5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

ARTICLE 7 : Prévention des risques

Il est rappelé que la commune est soumise à plusieurs risques naturels. Les aléas de chacun d'eux varient en fonction des secteurs de la commune. 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 annexé au PLU. Les Plans de Prévention des Risques sont des Servitudes d'Utilité Publique qui s'imposent au présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 8 : Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix 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 le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE 9 : Éléments de patrimoine bâti et végétal à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au document graphique par une légende spécifique. Les éléments de paysage localisés au document graphique et devant être protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Les dispositions réglementaires établies pour ces éléments ont pour objectifs essentiels de :

- Protéger les édifices recensés : préserver leur intérêt pittoresque et préserver les espèces animales remarquables qui y trouvent refuge (chauves-souris en particulier).
- Valoriser et mettre en scène l'écrin paysager dans lequel ces éléments se sont intégrés.

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

1. Objectifs

- Conserver le volume et l'aspect général des éléments de patrimoine bâti ;
- Conserver les matériaux de constructions pour l'ensemble des éléments du patrimoine bâti ;
- Reconduire autant que possible les techniques traditionnelles est à privilégier.
- Conserver les arbres identifiés, excepté si une maladie impose l'abattage.

2. Recommandations générales :

- Réfection souhaitable des enduits ;
- Conservation des matériaux et reconduction des techniques traditionnelles de mise en œuvre si possible ;
- Modifications, 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, les pentes de toiture, etc.
- Modifications des ouvertures sont éviter, sauf si elles respectent la volumétrie globale du bâtiment, l'ordonnancement des ouvertures existantes et le caractère architectural originel de la bâtisse ;
- Conservation des matériaux et mise en valeur de l'aspect extérieur des constructions avec l'harmonie du paysage urbain existant ;

3. Recommandations concernant l'accompagnement paysager des abords des éléments identifiés :

- Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront maintenus. 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 plantations existantes doivent être conservées et entretenues.
- Les espaces libres¹ seront maintenus dans la mesure du possible. Ils nécessitent un aménagement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente. 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 locales seront privilégiées.
- Ne pas abattre les arbres identifiés, excepté si une maladie impose l'abattage.

¹ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONES URBAINES

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

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
U1	Centre ancien
U2	Extensions urbaines denses
U3	Extensions urbaines récentes et lâches
UE	Equipements d'intérêt collectif et services publics
UX	Zone d'activités de la Rouaïsse

ZONE U1

Usage des sols et destinations des constructions

Article U1-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U1 :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier,
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager,
- Les constructions à usage de commerce de gros,
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt,
- Les parcs d'attraction,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de toute nature,

Article U1-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone U1, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les installations classées (création, extension ou aménagement) nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les constructions à usage de commerces et activités de services dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone,
- Les constructions à usage artisanal dans la limite de 300 m² de surface de plancher maximum dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone,

Article U1-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article U1-4 - Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol :

Non réglementé.

2. Hauteur des constructions :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées :
 - *soit à l'alignement des voies et emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous les niveaux.*
 - *soit dans le prolongement du bâti existant.*
- Lorsque l'implantation de la construction à l'alignement risque de compromettre la qualité paysagère ou patrimoniale ou représente une gêne pour la circulation générale, un retrait pourra être imposé.
- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- Pour les aménagements, extensions et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- En cas de construction sur un terrain bordant plusieurs voies.
- Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue.
- Pour les annexes
- Afin de créer une place de stationnement en dehors de l'espace public.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées au moins sur une des deux limites séparatives latérales.
- A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article U1-5 - Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

DISPOSITIONS GENERALES :

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES :

1) Les Toitures :

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison.
- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure.
- Les toitures seront en tuiles canals ou similaires, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires.
- Les couvertures devront respecter les teintes définies dans la palette du UDAP 31 (service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute-Garonne) annexée au présent règlement.
- La toiture-terrasse ou monopente peut être autorisée sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

2) Les ouvertures :

- Les ouvertures seront plus hautes que larges en façade sur rue, exceptée pour les devantures commerciales situées en rez-de-chaussée des immeubles.
- Les encadrements seront marqués, soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres).
- Les fenêtres de toit (velux,...) sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les petits fenestrons de ventilation situés à l'étage sont à privilégier. Ceux existants devront être conservés.

4) Les façades :

- Les façades devront respecter les teintes définies dans la palette de couleurs du UDAP 31, à l'exception des annexes.
- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille,...
- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils ne concernent qu'une partie de la construction (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,...), à l'exception des annexes.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.
- Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront intégrés avec soin.

5) Les clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- Les clôtures maçonnées devront être de même apparence que le bâtiment principal.

✓ Les clôtures donnant sur l'espace public :

Elles ne doivent pas excéder 1,5 mètre de hauteur.

Elles seront composées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum ;
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

✓ Les clôtures en limites séparatives

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées :

- soit d'un grillage idéalement doublé d'une haie vive.
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

Article U1-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre.
- Les espèces locales sont à privilégier.
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Article U1-7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

✓ Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation :

- Il est exigé une place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des constructions à usage d'habitation, il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.
- En cas de réhabilitation de constructions à usage d'habitation, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées.

✓ Pour les immeubles et les bureaux : il sera exigé une aire de stationnement pour les deux roues

✓ Pour les commerces, activités de services et bureaux :

- Au-delà des premiers 100m² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

✓ Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

✓ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

MUTUALISATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.

En cas d'opérations d'ensemble, la règle s'applique à l'unité pour les logements et vocation par vocation pour les autres destinations.

En cas de changement de destination et/ ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.

Equipements et réseaux**Article U1-8 - Desserte par les voies publiques ou privées****1) Accès / Voirie :**

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

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

L'accès peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.

2) Accessibilité :

La conception générale voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite.

Article U1-9 - Desserte par les réseaux publics

A – Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

B – Assainissement

Eaux usées

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux Pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux. lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

C – Electricité - Téléphone et assimilés

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront dans la mesure du possible être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D – Télécommunications

Les 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 U2

Usage des sols et destinations des constructions

Article U2-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U2 :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier,
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager,
- Les constructions à usage de commerce de gros,
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une construction ou une activité autorisée dans la zone,
- Les parcs d'attraction,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de toute nature,

Article U2-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone U2, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les aménagements, restaurations, extensions mesurées des constructions ou occupations du sol existantes et édifiées avant la date d'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.
- Les installations classées (création, extension ou aménagement) nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les constructions à usage de commerces et activités de services, de bureaux et d'hôtellerie dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage artisanal dans la limite de 300 m² de surface de plancher maximum dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

- Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

Article U2-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article U2-4 - Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 50 % de la superficie totale de la parcelle.

2. Hauteur de constructions :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
- Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Une des façades de la construction devra s'implanter en respectant un recul compris entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie.
- Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.
- Toute construction ou installation doit être implantée avec une marge de recul au moins égale à 10 mètres mesurée depuis le haut des berges.
- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :
 - aux extensions de constructions existantes implantées différemment, ou aux reconstructions à l'identique.
 - En cas de construction sur un terrain bordant plusieurs voies.
 - Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue.
- ⇒ Pour les annexes.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées :

- ☛ *Soit sur une limite séparative.*
- *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).*
- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article U2-5 - Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

DISPOSITIONS GENERALES :

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES:

1) Les Toitures :

✓ Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être intégrés ou superposés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.
- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure.
- Les toitures seront en tuiles canals ou similaires.
- Les couvertures devront respecter les teintes définies dans la palette du STAP31 annexée en pièce 5.3. du présent PLU.
- La toiture-terrasse ou monopente peut être autorisée sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudié.

✓ Pour les annexes :

- La couverture sera soit en tuile canal ou similaire, soit composée avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.

✓ Pour les autres constructions :

- Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles canals ou similaires ou en acier teinté, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction. Les toitures masquées pourront être réalisées dans d'autres matériaux.

3) Les ouvertures :

- Les ouvertures seront idéalement plus haute que large (exception pour les baies).
- Les encadrements seront idéalement marqués, soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres).
- Les fenêtres de toit sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les petits fenestrons de ventilation situés à l'étage sont à privilégier.

4) Les façades :

- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille,...
- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils ne concernent qu'une partie de la construction (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,...), à l'exception des annexes.
- Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront intégrés avec soin.

5) Les clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- Les clôtures maçonnées devront être de même apparence que le bâtiment principal.
- L'ouverture des portes et portails devra s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

✓ Les clôtures donnant sur l'espace public :

Elles ne doivent pas excéder 1,8 mètre de hauteur.

Elles seront composées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum ;
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

✓ Les clôtures en limites séparatives

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées :

- soit d'un grillage idéalement doublé d'une haie vive en limite de propriété ;
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

Article U2-6 - Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires introduites en pages 7 et 8 du présent règlement.
- Les espèces locales sont à privilégier.
- Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre.
- Au moins 20% de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Article U2-7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

✓ Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement ;
- 1 place de stationnement pour les logement locatifs financés avec un prêt aidés par l'Etat ;

✓ Pour les lotissements :

- Dans les lotissements, il est exigé 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements (non sociaux).

✓ Les résidences séniors :

- Une place pour 2 logements ;

✓ Pour les immeubles et les bureaux :

- il sera exigé une aire de stationnement pour les deux roues.

✓ Pour les constructions à usage de commerce et activités de service et bureaux :

- Il est exigé 1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher avec un minimum de deux places. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités commerciales et de service existantes.

✓ Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre.

✓ Pour les entrepôts :

- 1 place de stationnement par tranche de 200m² de surface de plancher entamée avec un minimum d'une place.

✓ *Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :*

- Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

MUTUALISATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.

En cas d'opérations d'ensemble, la règle s'applique à l'unité pour les logements et vocation par vocation pour les autres destinations.

En cas de changement de destination et/ ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.

Equipements et réseaux

Article U2-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

1) Accès / Voirie :

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

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

L'accès peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

Dès lors qu'une voie est créée pour 2 lots et plus, y compris les lots déjà bâtis, ces voies devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

Dans le cadre de division de terrains, les accès des terrains destinés à la construction devront être regroupés y compris avec ceux déjà bâtis.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...). La largeur minimale de la plateforme est fixée à 5 mètres. Elles intégreront un supplément dimensionnel d'une largeur de 2,50m destiné au stationnement des véhicules (à minima sur un côté de la voie) et pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles (largeur minimale de 1,50m).

2) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite.

Article U2-9 - Desserte par les réseaux**A – Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

B – Assainissement***Eaux usées domestiques***

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux Pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

C – Electricité - Téléphone et assimilés

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront dans la mesure du possible être réalisés en souterrain, les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D – Télécommunication

Les 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 U3

Usage des sols et destinations des constructions

Article U3-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U3 :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier,
- Les constructions à usage de commerce et activité de services,
- Les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire,
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières,
- Les parcs d'attraction,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de toute nature,
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager,

Article U3-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Non réglementé.

Article U3-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article U3-4 - Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol :

✓ Dans le secteur U3a :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 25% du terrain d'assiette (hors annexes).

✓ Dans le secteur U3b :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 10% du terrain d'assiette (hors annexes).

2. Hauteur de constructions :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3 à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
- Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- La façade principale de la construction devra s'implanter dans une bande de constructibilité comprise entre 15 et 55 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Toute construction ou installation doit être implantée avec une marge de recul au moins égale à 10 mètres mesurée depuis le haut des berges.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles doivent être implantées :
 - ☞ *Soit sur une limite séparative.*
 - *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).*
- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article U3-5 - Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

DISPOSITIONS GENERALES :

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et sans référence à des architectures étrangères à la région.

- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

1) Les Toitures :

✓ Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être intégrés ou superposés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.
- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure.
- Les toitures seront en tuiles canals ou similaires.
- Les couvertures devront respecter les teintes définies dans la palette du UDAP 31 annexée au présent règlement.
- La toiture-terrasse ou monopente peut être autorisée sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudié.

✓ Pour les bâtiments annexes :

- La couverture sera soit en tuile canal ou similaire, soit composée avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.

✓ Pour les autres constructions :

- Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles canals ou similaires ou en acier teinté, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction. Les toitures masquées pourront être réalisées dans d'autres matériaux.

3) Les ouvertures :

- La proportion des ouvertures sera idéalement plus haute que large.
- Les encadrements seront idéalement marqués, soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres).
- Les fenêtres de toit sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les petits fenestrons de ventilation situés à l'étage sont à privilégier (forme carrée, rectangulaire, losange, ronde ou oblongue).

4) Les façades :

- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille,...
- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils ne concernent qu'une partie de la construction (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,...), à l'exception des annexes.
- Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront intégrés avec soin.

5) Les clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- Les clôtures maçonnées devront être de même apparence que le bâtiment principal.
- L'ouverture des portes et portails devra s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

✓ Les clôtures donnant sur l'espace public :

Elles ne doivent pas excéder 1,8 mètre de hauteur.

Elles seront composées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum ;
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

✓ Les clôtures en limites séparatives

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées :

- soit d'un grillage idéalement doublé d'une haie vive en limite de propriété ;
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

Article U3-6 - Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires introduites en pages 7 et 8 du présent règlement.
- Les espèces locales sont à privilégier.
- Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre.
- Au moins 30% de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Article U3-7 - Stationnement

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

✓ Pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement, il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement ;
- 1 place de stationnement pour les logement locatifs financés avec un prêt aidés par l'Etat ;

✓ Pour les immeubles et les bureaux, il est exigé :

- 1 aire pour les deux-roues.

Equipements et réseaux

Article U3-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

1) Accès / Voirie :

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

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

Dès lors qu'une voie est créée pour 2 lots et plus, y compris les lots déjà bâtis, ces voies devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

Dans le cadre de division de terrains, les accès des terrains destinés à la construction devront être regroupés y compris avec ceux déjà bâtis.

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...). La largeur minimale de la plateforme est fixée à 5 mètres. Elles intégreront un supplément dimensionnel d'une largeur de 2,50m destiné au stationnement des véhicules (à minima sur un côté de la voie) et pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles (largeur minimale de 1,50m).

L'accès peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.

2) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite.

Article U3-9 - Desserte par les réseaux

A – Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

B – Assainissement

Eaux usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux Pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

C – Electricité - Téléphone et assimilés

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront dans la mesure du possible être réalisés en souterrain, les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D – Télécommunication

Les 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

Usage des sols et destinations des constructions

Article UE-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions destinées aux activités du secondaire et tertiaire.
- Les constructions destinées à l'habitation et l'hébergement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions destinées au commerce et activités de services.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de toute nature.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.

Article UE-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

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

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes destinés au logement de fonction des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la sécurité, la surveillance et le gardiennage des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

Article UE-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE-4 - Volumétrie et implantation des constructions**1. Emprise au sol :**

Non règlementé.

2. Hauteur de constructions :

Non règlementé.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Non règlementé.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Non règlementé.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété :

Non règlementé.

Article UE-5 - Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**DISPOSITIONS GENERALES :**

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

1) Les Toitures :

- La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.
- Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles canals ou similaires ou en acier teinté, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction. Les toitures masquées pourront être réalisées dans d'autres matériaux.

2) Aspect extérieur des constructions :

- L'architecture intégrera autant que possible la mise en œuvre de matériaux nobles et d'aspect naturel tel que le bois, les briques, le béton, l'aluminium, l'acier, le verre, etc.

3) Clôtures :

- La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres.
- La clôture sera constituée d'une grille ou d'un grillage doublés de haies végétales aux essences locales mélangées. Une palette végétale en rapport avec l'espace rural sera proposée, en évitant les haies opaques et mono spécifiques de persistants.
- Les divers boîtiers et armoires de raccordement aux réseaux seront intégrés avec soin.

Article UE-6 - Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier. La mise en place d'un système anti-racinaire sera imposée.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Les espèces locales sont à privilégier.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Article UE-7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

✓ Pour le stationnement des véhicules deux-roues, il est exigé :

- 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire ;
- 1 place pour 10 personnes accueillies pour les équipements sportifs, culturels, sociaux.

✓ Pour les logements de fonction, il est exigé :

- 1 place de stationnement pour les logement de fonction ;

✓ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

Equipements et réseaux

Article UE-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

1) Accès / Voirie :

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

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

L'accès peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne sera autorisé sur la RD15.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...). La largeur minimale de la plateforme est fixée à 5 mètres. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

2) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite.

Article UE-9 - Emprise au sol des constructions

A – Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

B – Assainissement

Eaux usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux Pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

C – Electricité - Téléphone et assimilés

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront dans la mesure du possible être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D – Télécommunication

Les 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

Usage des sols et destinations des constructions

Article UX-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UX :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage commercial, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UX-2.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.

Article UX-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

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

- L'extension mesurée des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.
- Les constructions du secteur secondaire et tertiaire sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage d'activités commerciales d'une surface de plancher supérieure à 400 m².
- Les entrepôts s'ils sont liés aux commerces, activités de services et activités du secondaire et tertiaire.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire et indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 80 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul par unité foncière.

- Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

Article UX-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UX-4 - Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 70% de la superficie totale de la parcelle.

2. Hauteur de constructions :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage depuis le terrain naturel avant travaux.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- La façade principale de la construction devra être implantées dans une bande de constructibilité comprise entre 0 et 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou à créer ouverte à la circulation.
- L'implantation de la construction doit prendre en compte l'implantation des autres constructions, leur volumétrie, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles doivent être implantées :
 - Soit sur une limite séparative.
 - 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).

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non règlementé.

Article UX-5 - Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

DISPOSITIONS GENERALES :

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de permettre

à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

1) Les Toitures :

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.

2) Aspect extérieur des constructions :

- L'architecture intégrera autant que possible la mise en œuvre de matériaux nobles et d'aspect naturel tel que le bois, les briques, le béton, l'aluminium, l'acier, le verre, etc.

3) Clôtures :

- La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 4 mètres.
- La clôture sera constituée d'une grille ou d'un grillage doublés de haies végétales aux essences locales mélangées. Une palette végétale en rapport avec l'espace rural sera proposée, en évitant les haies opaques et mono spécifiques de persistants.

Article UX-6 - Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Les espèces locales sont à privilégier.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.
- L'aspect visuel des aires de stockage de matériaux, de véhicules ou de traitement des déchets et les installations techniques en plein air doit être contrôlé.
- Les aires de dépôt seront implantées idéalement à l'arrière des parcelles ; elles devront être intégrées par des masques végétaux et devront faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage environnant (clôtures, écrans boisés...).

Article UX-7 - Stationnement

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

✓ Pour les constructions à usage de commerce et activités de service et bureaux :

- Il est exigé une place pour 50m² de surface de plancher entamée avec un minimum de deux places. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités commerciales et de service existantes.

✓ Pour les logements de fonction, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement de fonction ;

✓ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

✓ Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place par chambre.

✓ Pour les entrepôts :

- il est demandé une place de stationnement pour 200m² de surface de plancher entamée avec un minimum de deux places.

Equipements et réseaux

Article UX-8 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

1) Accès / Voirie :

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

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

L'accès peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne sera autorisé sur les RD630 et RD15.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...). Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme au moins égale à 9 mètres. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

2) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite.

Article UX-9 - Desserte par les réseaux**A – Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

B – Assainissement***Eaux usées domestiques***

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux Pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

C – Electricité - Téléphone et assimilés

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront dans la mesure du possible être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D – Télécommunication

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

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
AUx	Extension de la Zone d'activités de la Rouaïsse
AU0	Zone fermée à l'urbanisation sous réserve d'une révision ou modification du PLU

ZONE AUX

Usage des sols et destinations des constructions

Article AUX-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AUX :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage commercial, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UX-2.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.

Article AUX-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Dans la zone AUx, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce 5 du dossier de PLU) :

- L'extension mesurée des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.
- Les constructions du secteur secondaire et tertiaire sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage d'activités commerciales d'une surface de plancher supérieure à 400 m².
- Les entrepôts s'ils sont liés aux commerces, activités de services et activités du secondaire et tertiaire.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire et indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 80 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul par unité foncière.

Article AUX-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article AUX-4 - Volumétrie et implantation des constructions****1. Emprise au sol :**

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 70% de la superficie totale de la parcelle.

2. Hauteur de constructions :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage depuis le terrain naturel avant travaux.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- La façade principale de la construction devra être implantées dans une bande de constructibilité comprise entre 0 et 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou à créer ouverte à la circulation.
- L'implantation de la construction doit prendre en compte l'implantation des autres constructions, leur volumétrie, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles doivent être implantées :
 - Soit sur une limite séparative.
 - 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).

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non règlementé.

Article AUX-5 - Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**DISPOSITIONS GENERALES :**

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de

l'agglomération, l'harmonie du paysage et sans référence à des architectures étrangères à la région.

- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

1) Les Toitures :

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.

2) Aspect extérieur des constructions :

- L'architecture intégrera autant que possible la mise en œuvre de matériaux nobles et d'aspect naturel tel que le bois, les briques, le béton, l'aluminium, l'acier, le verre, etc.

3) Clôtures :

- La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 4 mètres.
- La clôture sera constituée d'une grille ou d'un grillage doublés de haies végétales aux essences locales mélangées. Une palette végétale en rapport avec l'espace rural sera proposée, en évitant les haies opaques et mono spécifiques de persistants.

Article AUX-6 - Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Les espèces locales sont à privilégier.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.
- L'aspect visuel des aires de stockage de matériaux, de véhicules ou de traitement des déchets et les installations techniques en plein air doit être contrôlé.
- Les aires de dépôt seront implantées idéalement à l'arrière des parcelles ; elles devront être intégrées par des masques végétaux et devront faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage environnant (clôtures, écrans boisés...).

Article AUX-7 - Stationnement

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

- ✓ Pour les constructions à usage de commerce et activités de service et bureaux :

- Il est exigé une place pour 50m² de surface de plancher avec un minimum de deux places. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités commerciales et de service existantes.
- ✓ Pour les logements de fonction, il est exigé :
 - 1 place de stationnement par logement de fonction ;
- ✓ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.
- ✓ Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :
 - 1 place par chambre.
- ✓ Pour les entrepôts :
 - il est demandé une place de stationnement pour 200m² de surface de plancher avec un minimum de deux places.

Equipements et réseaux

Article AUX-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

1) Accès / Voirie :

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

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

L'accès peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne sera autorisé sur les RD630 et RD15.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...). Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme au moins égale à 9 mètres. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

2) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite.

Article AUX-9 - Desserte par les réseaux**A – Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

B – Assainissement***Eaux usées domestiques***

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux Pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

C – Electricité - Téléphone et assimilés

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront dans la mesure du possible être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D – Télécommunication

Les 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 AU0

Usage des sols et destinations des constructions

Article AU0-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

Article AU0-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Sans objet.

Article AU0-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les zones AU0 localisées au document graphique, les opérations d'aménagement d'ensemble devront réserver au moins 25% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 40% de logements locatifs sociaux.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AU0-4 - Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol :

Sans objet.

2. Hauteur de constructions :

Sans objet.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article AU0-5 - Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Non réglementé.

Article AU0-6 - Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet.

Article AU0-7 - Stationnement

Sans objet.

Equipements et réseaux**Article AU0-8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

Sans objet.

Article AU0-9 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

ZONES AGRICOLES

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

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
A	Zone agricole

Zone A

Usage des sols et destinations des constructions

Article A-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article A-2, est interdite.

Article A-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A, sont autorisés sous réserve de la prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur annexé au PLU :

- Les constructions à usage d'habitation indispensables à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées. Ces constructions devront être réalisées à moins de 100 mètres du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole, exceptée pour les exploitations nouvellement créées.
- Pour les exploitations nouvellement créées, il est exigé une implantation groupée des bâtiments constituant l'exploitation agricole.
- Les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation sous réserve qu'ils soient situés à proximité de l'habitation ou au bâti agricole.
- L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des constructions autorisées dans la zone.
- Le camping à la ferme, y compris un bloc sanitaire si nécessaire, en lien avec l'activité hippique (limité à 6 emplacements par exploitation et moins de 20 campeurs). Le camping sera dans ce cas intégré au paysage et rendu non perceptible depuis l'espace public.
- Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont liés aux travaux agricoles et forestiers, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et à leur accès.
- L'aménagement de cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres à condition qu'ils soient ni cimentés, ni bitumés.
- Pour les constructions repérées sur le document graphique, le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il soit strictement affecté aux destinations et sous-destinations associées suivantes et à condition qu'ils ne nécessitent pas de renforcement ou d'extension des réseaux d'eau potable et d'électricité :
 - l'habitation ;
 - le commerce et les activités de service, hormis le commerce de gros ;
 - les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - l'exploitation agricole et forestière ;

- les centres de congrès et d'exposition.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation (non liées à l'activité agricole), est autorisée dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension) 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.
- Les annexes aux habitations existantes sont autorisées. Elles seront limitées à une annexe par unité foncière, sauf lorsque l'une de ces annexes est une piscine (dans ce cas, deux annexes pourront être réalisées). Elles devront être situées 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 :
 - de 75m² pour les piscines uniquement ;
 - de 40m² pour les autres bâtiments annexes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone et de leur intégration dans le paysage.

Article A-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A-4 - Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol :

✓ Dans la zone A :

L'emprise maximale au sol totale des constructions (extensions comprises) ne pourra excéder 200 m².

2. Hauteur de constructions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, à partir du sol existant avant les travaux.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 12 mètres pour les constructions à usage agricole.
- 7 mètres pour les autres constructions.
- 3 mètres pour les bâtiments annexes.

Pour les extensions des constructions existantes ou lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les éléments fonctionnels ou techniques.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à une distance minimum de 35 mètres de l'axe des RD 630, retrait étant porté à 40 mètres en présence d'arbres d'alignement.
- à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des autres voies, retrait étant porté à 15 mètres en présence d'arbres d'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

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.

Toute construction ou installation doit être implantée avec une marge de recul au moins égale à 10 mètres mesurée depuis le haut des berges.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations autorisées seront implantées à au moins 10 mètres de la berge du cours d'eau.

Les constructions devront être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives. Toutefois, un recul inférieur est autorisé pour une extension en prolongement de la façade ou du pignon existant.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementé.

Article A-5 - Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Pour les constructions à usage d'activité agricole :

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.
- Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites.
- Les constructions en agglomérés de ciment seront enduites en harmonie avec le bâti environnant.
- Les toitures mono-pente sont autorisées uniquement pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100m² et lorsque le bâtiment est accolé à une construction existante.

Pour les constructions à usage d'habitation :

DISPOSITIONS GENERALES :

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES :

1) Les Toitures :

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être intégrés ou superposés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.
- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure.
- Les toitures seront en tuiles canals ou similaires.
- Les couvertures devront respecter les teintes définies dans la palette du UDAP 31 annexée au présent règlement.
- La toiture-terrasse ou monopente est proscrite.

✓ Les annexes :

- La couverture sera soit en tuile canal ou similaire, soit composée avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.

3) Les ouvertures :

- La proportion des ouvertures sera idéalement plus haute que large.
- Les encadrements seront idéalement marqués, soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres).
- Les fenêtres de toit sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les petits fenestrons de ventilation situés à l'étage sont à privilégier.

4) Les façades :

- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille,...
- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils ne concernent qu'une partie de la construction (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,...), à l'exception des annexes.
- Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront intégrés avec soin.

5) Les clôtures :

- Les clôtures maçonnées devront être de même apparence que le bâtiment principal.
- L'ouverture des portes et portails devra s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

✓ Les clôtures donnant sur l'espace public :

Elles ne doivent pas excéder 1,8 mètre de hauteur.

Elles seront composées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum ;
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

✓ Les clôtures en limites séparatives

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées :

- soit d'un grillage idéalement doublé d'une haie vive en limite de propriété ;
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

Article A-6 - Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront idéalement entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis le paysage lointain.

Des plantations d'accompagnement pourront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage des bâtiments agricoles.

Les essences végétales locales sont à privilégier.

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires introduites en pages 7 et 8 du présent règlement.

Les ensembles boisés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

Article A-7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Equipements et réseaux

Article A-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixé à 3 mètres.

Sont interdits tous accès sur la RD630.

Article A-9 - Desserte par les réseaux

A – Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

B – Assainissement

Eaux usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux Pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

C – Electricité - Téléphone et assimilés

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront dans la mesure du possible être réalisés en souterrain, les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D – Télécommunication

Non règlementé.

ZONES NATURELLES

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

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
N	Zone naturelle
NI	Zone naturelle de loisirs correspondant au lac communal

Zone N

Usage des sols et destinations des constructions

Article N-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article N-2, est interdite.

Article N-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous réserve de la prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur annexé au PLU :

Dans la zone N :

- L'aménagement de cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres à condition qu'ils soient ni cimentés, ni bitumés.
- Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation et au drainage.
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles dans un rayon de 200 mètres autour des bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du présent PLU, à condition qu'elles n'empiètent pas sur la bande tampon de 10 mètres de large situées de part et d'autre des cours d'eau.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation (non liées à l'activité agricole), est autorisée dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension) 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.
- Les annexes aux habitations existantes sont autorisées. Elles seront limitées à une annexe par unité foncière, sauf lorsque l'une de ces annexes est une piscine (dans ce cas, deux annexes pourront être réalisées). Elles devront être situées 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 :
 - de 75m² pour les piscines uniquement ;
 - de 40m² pour les autres bâtiments annexes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone et de leur intégration dans le paysage.

Dans les secteurs NI :

- L'aménagement d'aires de jeux et de sports à condition que celui-ci n'entraîne aucune imperméabilisation des sols (l'usage du goudron, du bitume, etc. est interdit).

- Toutes activités ou installations de loisirs à condition que celui-ci n'entraîne aucune imperméabilisation des sols..
- L'aménagement de cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres à condition qu'ils soient ni cimentés, ni bitumés.
- Le stationnement de camping-car.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone et de leur intégration dans le paysage.

Dans les secteurs Np :

- Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation et au drainage.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone et de leur intégration dans le paysage.
- L'aménagement de cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres à condition qu'ils soient ni cimentés, ni bitumés.

Article N-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article N-4 - Volumétrie et implantation des constructions****1. Emprise au sol :**

L'emprise maximale au sol totale des constructions (extensions comprises) ne pourra excéder 200 m².

2. Hauteur de constructions :

La hauteur maximale des constructions calculée depuis le terrain naturel avant travaux est limitée à :

- Pour les bâtiments agricoles : 12 mètres au faîtage.
- Pour les bâtiments annexes : 3 mètres au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes ou lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les éléments fonctionnels ou techniques.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à une distance minimum de 35 mètres de l'axe des RD 630, retrait étant porté à 40 mètres en présence d'arbres d'alignement.
- à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des autres voies, retrait étant porté à 15 mètres en présence d'arbres d'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

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.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations autorisées seront implantées à au moins 10 mètres de la berge du cours d'eau.

Les constructions devront être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives. Toutefois, un recul inférieur est autorisé pour une extension en prolongement de la façade ou du pignon existant.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementé.

Article N-5 - Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Pour les constructions à usage d'activité agricole :

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites.

Les constructions en agglomérés de ciment seront enduites en harmonie avec le bâti environnant.

Les toitures mono-pente sont autorisées uniquement pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100m² et lorsque le bâtiment est accolé à une construction existante.

Pour les constructions à usage d'habitation :

DISPOSITIONS GENERALES :

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES :

1) Les Toitures :

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être intégrés ou superposés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.
- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure.
- Les toitures seront en tuiles canals ou similaires.
- Les couvertures devront respecter les teintes définies dans la palette du UDAP 31 annexée au présent règlement.
- La toiture-terrasse ou monopente est proscrite.

✓ Les annexes :

- La couverture sera soit en tuile canal ou similaire, soit composée avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.

2) Les ouvertures :

- La proportion des ouvertures sera idéalement plus haute que large.
- Les encadrements seront idéalement marqués, soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres).
- Les fenêtres de toit sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les petits fenestrons de ventilation situés à l'étage sont à privilégier.

3) Les façades :

- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille,...
- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils ne concernent qu'une partie de la construction (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,...), à l'exception des annexes.
- Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront intégrés avec soin.

4) Les clôtures :

- Les clôtures maçonnées devront être de même apparence que le bâtiment principal.
- L'ouverture des portes et portails devra s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

✓ Les clôtures donnant sur l'espace public :

Elles ne doivent pas excéder 1,8 mètre de hauteur.

Elles seront composées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum ;
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

✓ Les clôtures en limites séparatives

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées :

- soit d'un grillage idéalement doublé d'une haie vive en limite de propriété ;
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

Article N-6 - Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront idéalement entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis le paysage lointain.

Des plantations d'accompagnement pourront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage des bâtiments agricoles.

Les essences locales sont à privilégier.

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires introduites en pages 7 et 8 du présent règlement.

Les ensembles boisés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

Article N-7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Article N-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixé à 3 mètres.

Sont interdits tous accès sur la RD630.

Equipements et réseaux**Article N-9 - Desserte par les réseaux****A – Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

B – Assainissement**Eaux usées domestiques**

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux Pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

C – Electricité - Téléphone et assimilés

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront dans la mesure du possible être réalisés en souterrain, les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D – Télécommunication

Non règlementé.

ANNEXES A PORTEE REGLEMENTAIRE

- Liste des Emplacements Réservés
- Liste des éléments repérés au titre de la Loi Paysage (L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Liste des changements de destination (article L151-11 du code de l'urbanisme)
- Palettes teintes matériaux et couvertures de l'UDAP 31

Liste des Emplacements Réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Dispositions réglementaires

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

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE en m ²	PARCELLES
1	Aménagement d'une liaison piétonne (largeur : 3 m.)	Commune	180	AH496-AH179
2	Réserve foncière pour la réalisation d'aménagements autour du lac	Commune	60615	AH102-AH103- AH106-AH107- AH118-AH119- AH149-AH150- AH151-AH173
3	Création d'une liaison piétonne (largeur 4 m.)	Commune	440	AH318-AH319- AH396-AH397
4	Création d'un chemin de randonnée (largeur 3 m.)	Commune	1900	AE8-AE30-AE32- AH152-AE153- AH153-AH154
5	Aménagement du carrefour RD 15 / voie communale de Jammetous et chemin de Merly	Commune	650	AC153-AC160- AH352-AC467- AH468
6	Aménagement du carrefour RD 15 / RD 630	Commune	2500	AC276- AC343- AC344
7	Aménagement d'espace public	Commune	500	AH243
8	Aménagement du carrefour RD 71 / RD 32	Commune	450	AL268-AL269-AK296- AC376-AH527
9	Aménagement du carrefour RD 15 et RD 71	Commune	700	AH19-AH68-AH243- AH391

Liste des éléments remarquables au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 101-2, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

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 ».

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 ».

Inventaire Loi Paysage (art. L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)			
N°	Lieu-dit	N° Parcelle	Typologie
1	Camparol	AC 65	Bâtisse de caractère
2	La Rouaïsse	AD110	Pigeonnier
3	Briac	AH 322	Pigeonnier
4	Melets	AC451	Bâtisse de caractère
5	Route de Montjoire	AH126	Bâtisse de caractère
6	La Barthe	AE27	Pigeonnier
7	La Barthe	AE16	Bâtisse de caractère
8	La Barthe	AI100	Bâtisse de caractère
9	Canonge	AI172	Croix
10	Canonge	AI115	Château du Canonge
11	Les Toulzas	AK136	Croix
12	Les Toulzas	AK144	Bâtisse de caractère

13	La Busquette	AL309	Pigeonnier
14	La Busquette	AL127-AL128	Château de la Busquette
15	La Martigne	AB25	Bâtisse de caractère
16	Les Tenauquières	AK61	Bâtisse de caractère
17	Camparol	AC238	Alignement d'arbres
18	RD 630	AC325-AC332-AL198-AL178-AB52-AB54-AB51	Alignement d'arbres
19	Carrélis	AC395-AD9-AD10-AC137	Alignement d'arbres
20	Les Ginestières	AE102-AE105-AE176-AE175-AE108-AE234-AE235	Ripisylves
21	La Barthe	AI96-AI97	Ripisylves
22	La Barthe	AI102-AI103-AI104	Ripisylves
23	Canonge	AI106	Alignement d'arbres
24	Canonge	AI116-AI115-AI172	Alignement d'arbres
25	Route de Vins	AK240-AK193	Haies
26	La Martigne	ZA3-AK66-AK68-AK74	Ripisylves
27	La Barthe	AE149-AE184-AE181-AE180-AE179-AE148-AE37	Boisements
28	La Busquette	AL150	Jardin privatif arboré
29	Les Jammetous	AC469	Jardin privatif arboré
30	Carrelis	AC130-AC116-AC115-AC110-AC109-AC108-AC107-AC421-AC420-AC025	Ripisylves
31	Les Toulzas	ZA29-30-48 / AI124-123-120-119-118-117-116	Ripisylves

Liste des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

Dispositions réglementaires

ARTICLE R.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

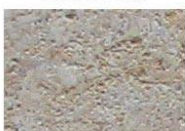
Éléments identifiés

En application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés et repérés au plan de zonage les éléments présentant un intérêt patrimonial en zone agricole :

Inventaire des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination			
(article L151-11 du Code de l'Urbanisme)			
Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
1	La Busquette	AL337-128	Château de la Busquette
2	La Rouaïsse	AE 173	Ancien bâtiment agricole
3	La Rouaïsse	AE 126	Ancien bâtiment agricole

Palettes UDAP 31

PALETTE DES MATERIAUX

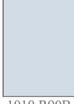
Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi	
 tuile cuivre	 brique moulée paille	 sable roux 1	 sable roux 1	 ocre clair	 T beige clair 1005-Y20R	 T grège 3010-Y20R
 tuile ocre rouge	 brique moulée rose	 sable roux 2	 sable roux 2	 ocre roux	 T beige 2010-Y20R	 T terre 2020-Y25R
 tuile rouge	 brique moulée orangée	 sable jaune	 sable jaune	 ocre jaune	 T jaune 1030-Y15R	 T paille 2030-Y10R
 tuile rouge vieillie	 brique moulée rouge	 sables rose et jaune	 sables rose et jaune	 ocre orange	 T ocre orangé 3030-Y30R	 T ocre rose 2520-Y40R
	 grès de Furne	 sables gris et jaune	 sables gris et jaune	 ocre rouge	 T rouge brique 2040-Y80R	 T rouge foncé 4030-Y50R

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

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	VOILETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS				PORTES D'ENTREE ET GARAGES				LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES
	FENETRES				PORTES D'ENTREE ET GARAGES					
<i>Gamme des ocres jaunes</i>										
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R	7020 Y10R		
<i>Gamme des verts jaunes</i>										
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y		
<i>Gamme des verts</i>										
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y		
<i>Gamme des bleus</i>										
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B	6020 R90B		
<i>Gamme des rouges foncés</i>										
	1502 R	2502 R	3560 Y90R*	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R		

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

ANNEXES INFORMATIVES

- Croquis explicatifs des articles réglementant la forme urbaine
- Extraits du Guide architectural et paysager
- Glossaire

Un mode d'emploi et des idées pour aménager autrement, dans le respect du contexte paysager environnant (qu'il soit urbain, naturel ou agricole)

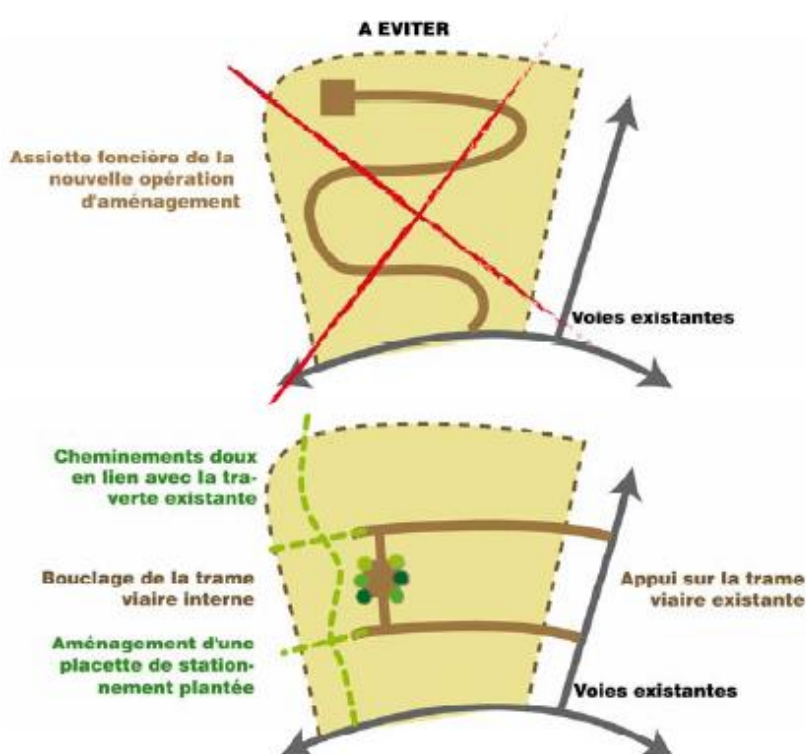
Ce qui suit donne un éclairage sur les principes réglementaires énoncés aux divers articles, notamment :

Article 8 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques* ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public

“ Adapter les nouvelles voies à la destination* des constructions qui sont desservies », c'est en particulier :

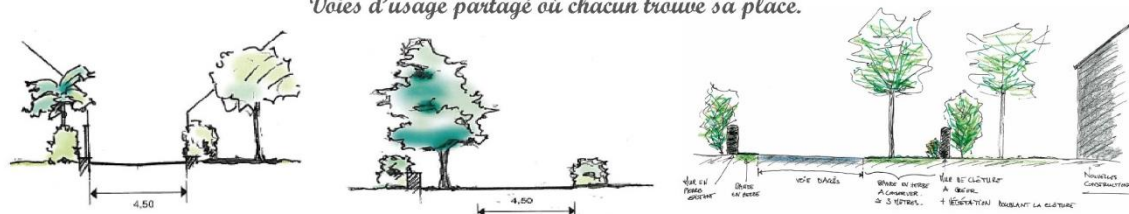
- Envisager des voies à usage mixte (véhicule, piéton, cycle) d'une largeur plus modeste (3,5 m par exemple) en maintenant un double sens qui nécessite une vitesse réduite des conducteurs.
- Limiter la création de voies en impasse.
- Planter la voirie en tenant compte du relief.

Source : Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®)





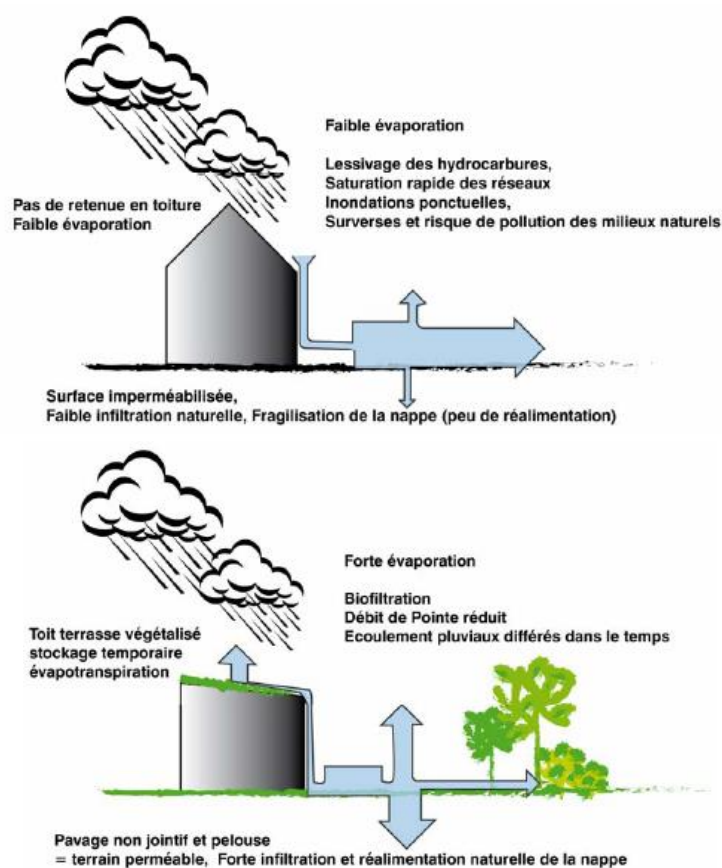
*Voies de faible emprise, ayant un rapport d'échelle avec le site, qui suffisent à desservir les secteurs constructibles.
Voies d'usage partagé où chacun trouve sa place.*



Source : CITADIA

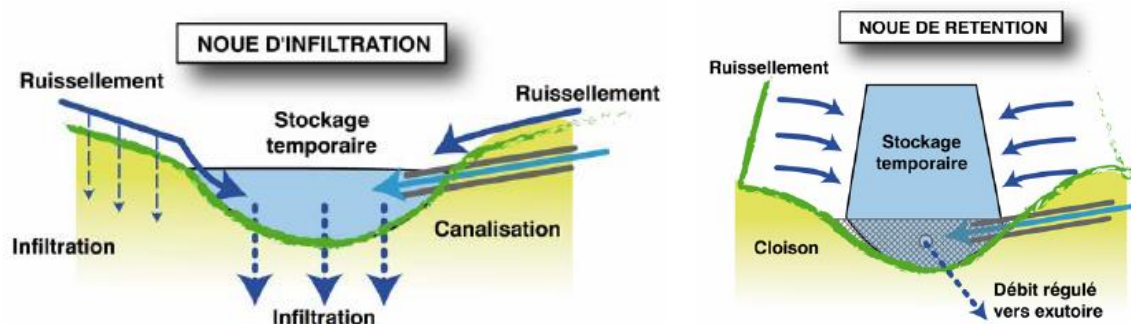
Article 9 : Les conditions de desserte par les réseaux

La gestion des eaux pluviales est importante puisqu'elle contribue à diminuer les eaux de ruissellement qui saturent les réseaux, augmentent les volumes d'eau à traiter et favorisent l'érosion des sols.



source : Approche Environnementale de l'Urbanisme

Des aménagements simples et peu onéreux peuvent permettre de temporiser les écoulements des eaux pluviales : les linéaires plantés (type haies) permettent un écoulement régulier de l'eau de pluie dans les fossés, une infiltration de l'eau en profondeur est favorisée par les racines qui jouent par ailleurs un rôle d'épuration.

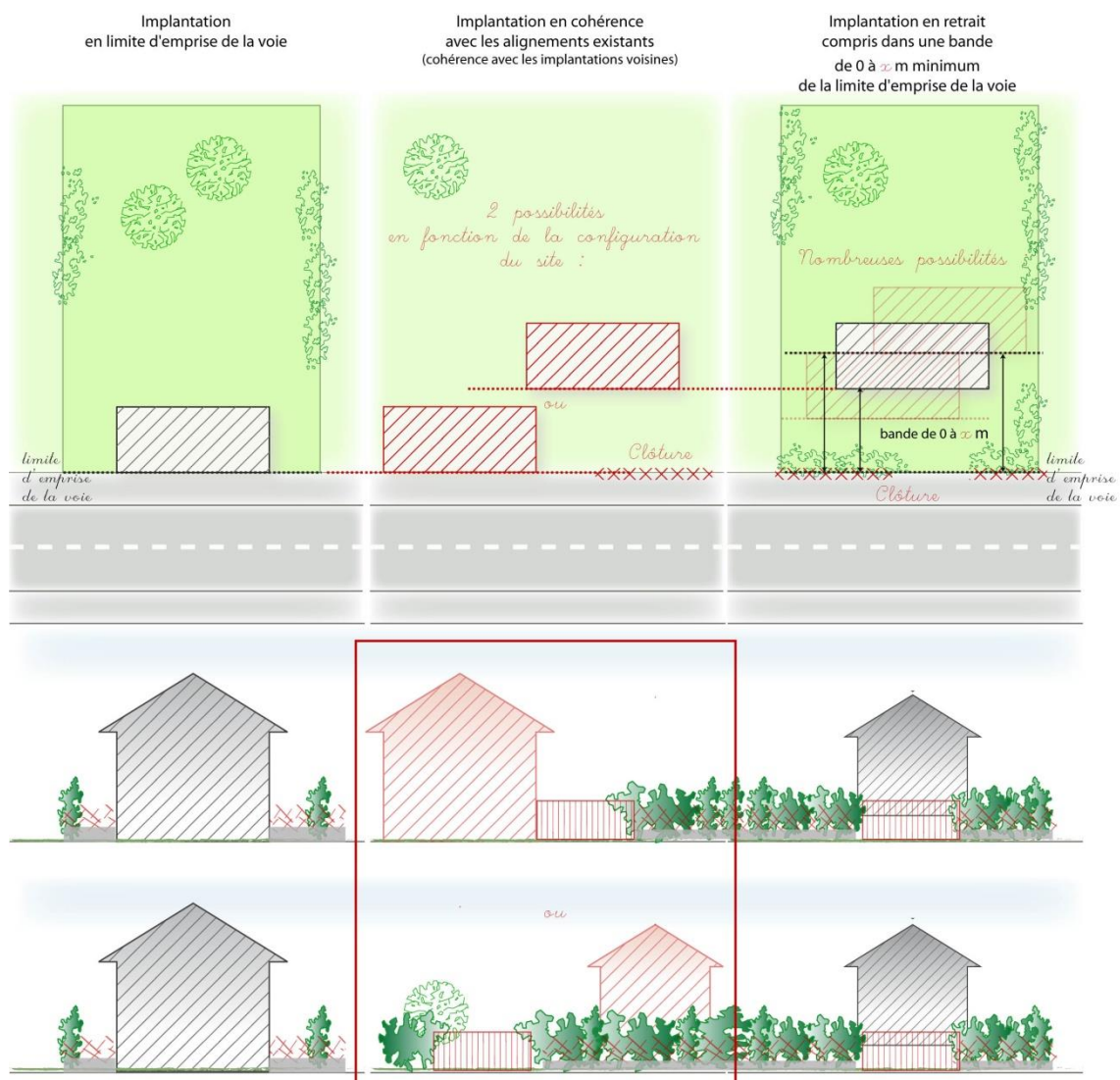


source : Approche Environnementale de l'Urbanisme

Article 4 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

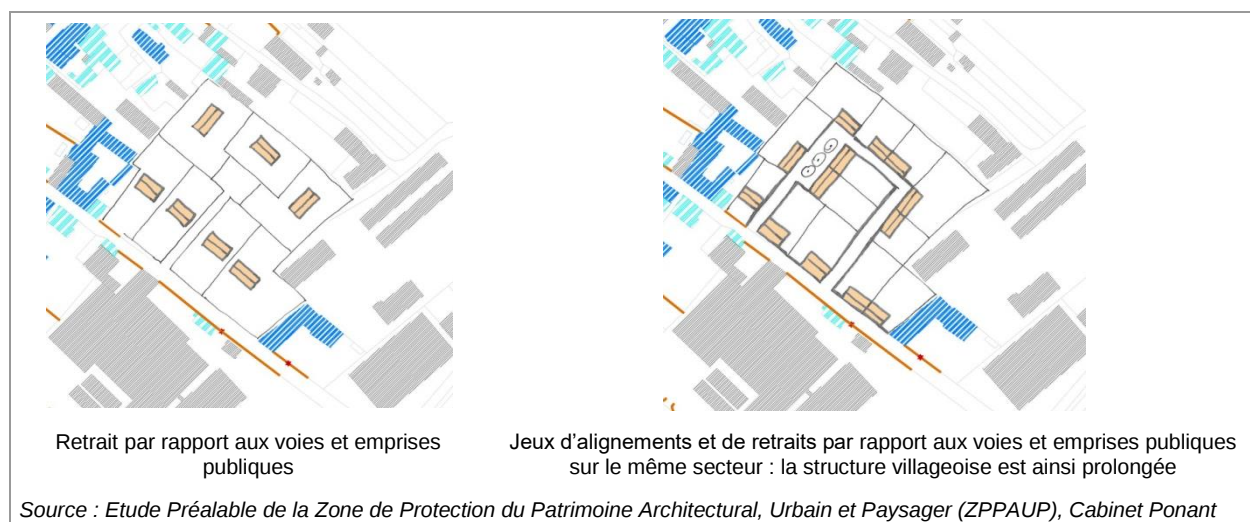
Exemple illustré :

- implantation à l'alignement* (à gauche du dessin)
- implantation à l'intérieur d'une bande dont la profondeur (ici notée « x ») est définie en fonction du type de zone (à droite sur le dessin)
- implantation dans la continuité de l'existant (au centre).



Source : CITADIA

L'intérêt de cet article couplé avec les règles d'emprise au sol et de hauteur, est de travailler sur les formes urbaines, sur la silhouette des espaces bâtis :



L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques interroge le lien entre un projet individuel et l'environnement urbain dans lequel il s'installe. Que l'on plante sa maison à l'alignement ou en retrait, l'accroche avec un espace fédérateur (public ou partagé) est primordial :

👉 Préférer ...

[Voiries, espaces publics] [Accès]

Hiérarchiser et adapter le maillage des voies : route, ruelle, venelle, chemin, cours, place, espace mixte, ...

Jouer sur l'irrégularité de l'espace public ou de la rue pour :

- "casser la monotonie"
- "casser la vitesse" dans le quartier traversé
- créer des "événements paysager" (mise en scène de perspectives, jeux de "cache-cache", ...).

Intégrer au mieux le mobilier urbain (éclairage, poubelles, arrêts de bus, ...).

[Limites "privé / public"] ["Accroches"]

Créer une accroche à l'espace public fédérateur par la construction, une annexe ou a minima la clôture (aussi légère qu'elle soit).

Autoriser la diversité des clôtures mais retenir un "fil conducteur", un élément fédérateur qui crée une harmonie de quartier et évite la monotonie ou la confusion.

[Implantation] [Intimité]

Rue Nord-Sud : Implanter la façade sur rue ou en léger retrait (création d'un "faux espace public") pour profiter de l'ensoleillement.

ou rue Est-Ouest : Implanter le pignon sur rue ou en léger retrait (création d'un "faux espace public") pour profiter de l'ensoleillement et structurer une ruelle.

👉 Éviter ...

[Voiries, espaces publics] [Accès]

Les voies de desserte en cul-de-sac, créant des quartiers "qui se tournent le dos"

Les voies de desserte avec des gabarits surdimensionnés

Le recours systématique au "tout bitume"

[Limites "privé / public"] ["Accroches"]

Les implantations "déconnectées", qui ne s'accrochent pas à l'espace public ni par la construction, ni par une annexe, ni par une clôture

Les clôtures disjointes

[Implantation] [Intimité]

Les implantations qui ne permettent pas de profiter de l'ensoleillement

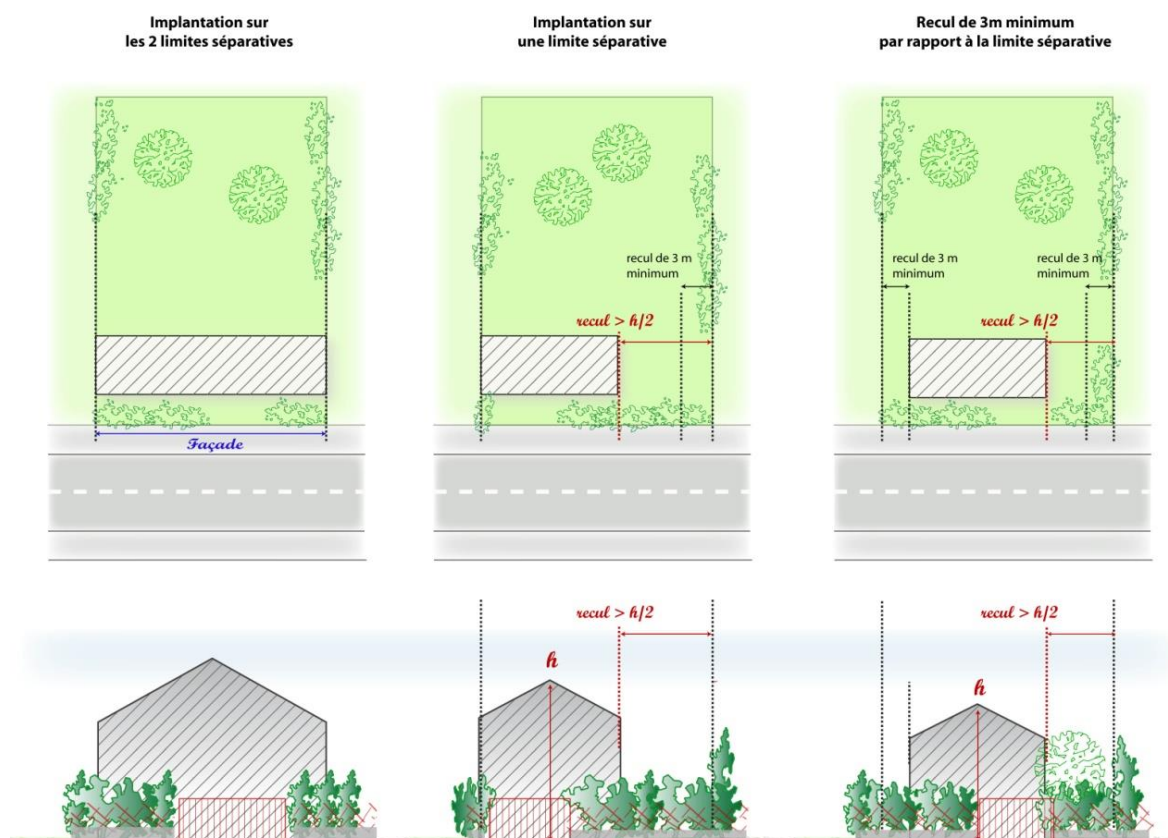
Les implantations en milieu de parcelle qui exposent à tous les regards et ne créent pas des espaces d'intimité

Source : CITADIA

Article 4 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

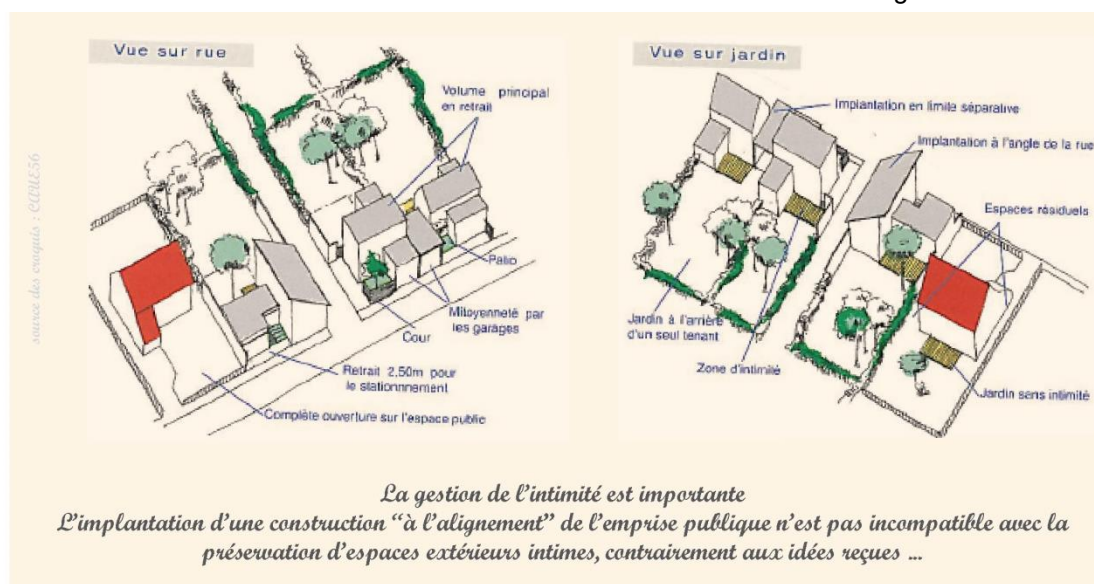
Exemple illustré :

- implantation sur les deux limites séparatives* (à gauche du dessin)
- implantation en retrait des limites séparatives* (à droite sur le dessin)
- implantation sur une des deux limites séparatives* (au centre).



Source : CITADIA

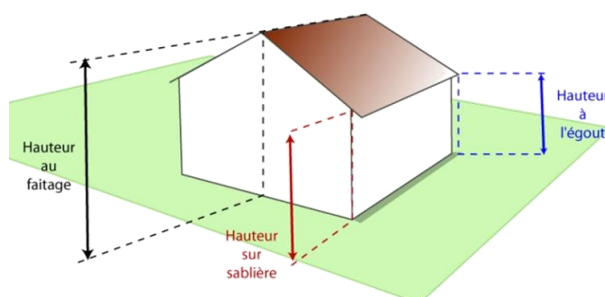
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est importante puisqu'elle interroge la notion d'intimité :



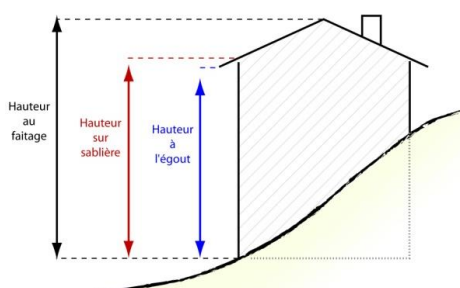
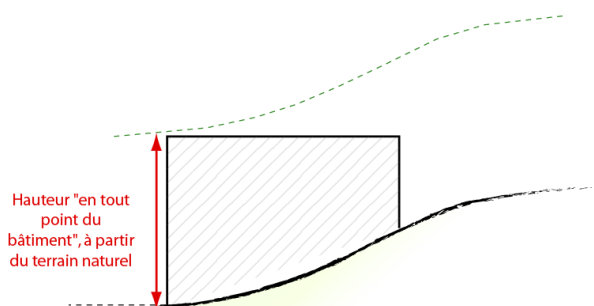
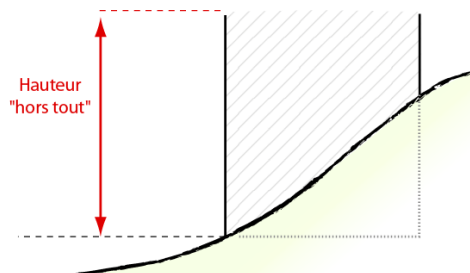
Source : CAUE 56

Article 4 : La hauteur* maximale des constructions

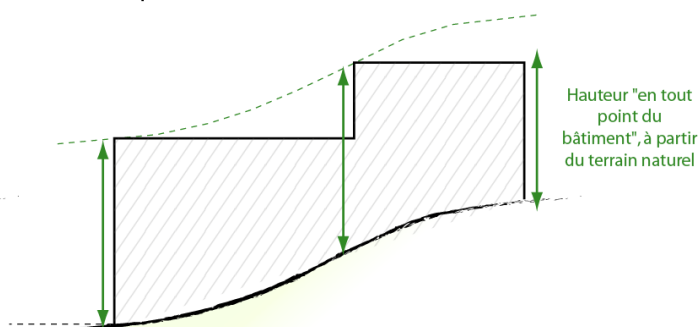
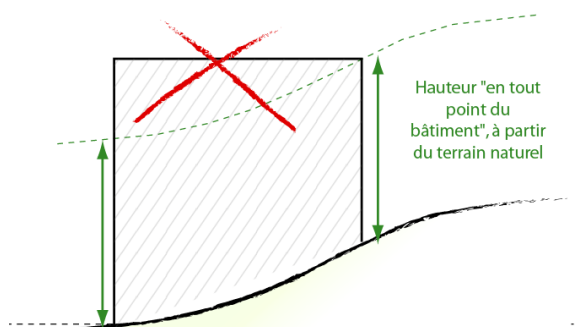
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (notion de « hors tout »).



Exemple d'une adaptation à la pente, conditionnée par le respect des hauteurs maximales autorisées et définies en tout point du bâtiment



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



Source : CITADIA

Annexe relative à la défense contre l'incendie

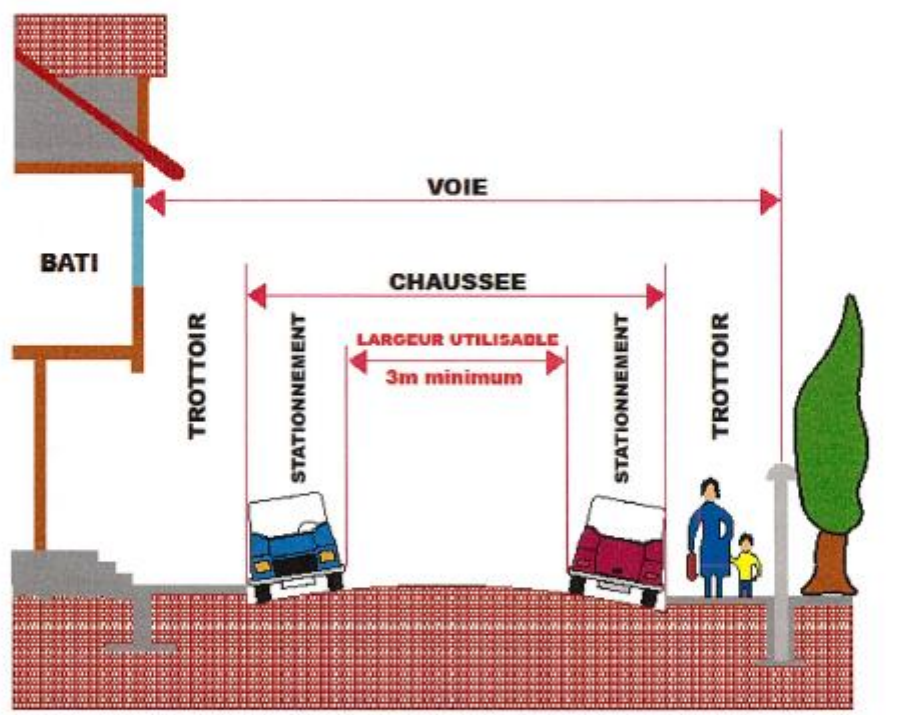
ANNEXE 1 :

Rappel réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours

VOIES ENGINES :

Permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacun des bâtiments et répondant aux caractéristiques suivantes :

- largeur utilisable : 3 mètres (bandes de stationnement exclues)
- force portante : 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.
- rayon intérieur : $R = 11$ mètres minimum
- surlargeur : $S = 15/R$ si $R < 50$ mètres (S et R étant exprimés en mètres)
- hauteur libre : 3.50 mètres
- pente éventuelle : inférieure à 15 %
- résistance au poinçonnement : 80 N / cm² sur une surface minimale de 0,20m²



VOIES ECHELLES :

C'est une « voie engins » dont les caractéristiques sont complétées ou modifiées comme suit :

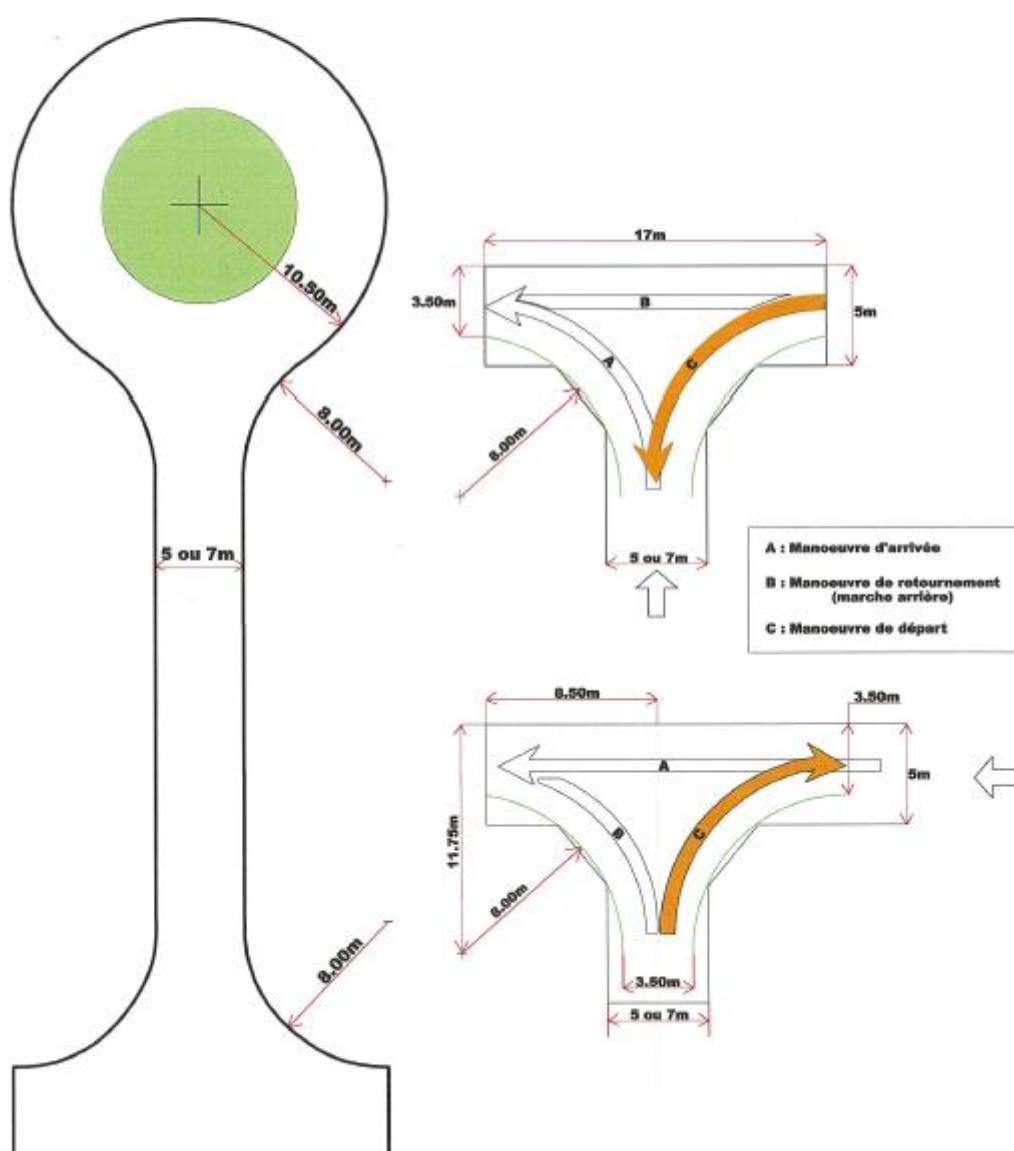
- longueur minimale : 10 mètres
- largeur utilisable (bandes de stationnement exclues) : 4 mètres minimum
- section de voie échelle en impasse : 7mètres de chaussée libre au moins
- pente éventuelle : inférieure à 10 %
- implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elles desservent

Toute correspondance doit être transmise à
Monsieur le Chef du GROUPEMENT NORD-OUEST – Service Départemental d'Incendie et de Secours
41-43 RUE RAYMOND GRIMAUD - 31700 BLAGNAC
Tel : 0562748600 Fax : 0562748619

- voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade
- voie parallèle : son bord le plus proche de la façade est à plus de 1 mètre et à moins de 6 mètres de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

VOIES EN IMPASSE :

Dans la mesure du possible, ces voies ne doivent pas être en cul-de-sac. Si cette disposition n'est pas réalisable, la largeur de la voie, au delà de 60 mètres doit être portée à 5 mètres pour une voie engin et 7 mètres pour une voie échelle. L'extrémité doit être aménagée pour permettre un retournement des engins, en trois manœuvres au plus.



Toute correspondance doit être transmise à
 Monsieur le Chef du GROUPEMENT NORD-OUEST – Service Départemental d'Incendie et de Secours
 41-43 RUE RAYMOND GRIMAUD 31700 BLAGNAC Tel : 0562748600 Fax : 0562748619

ANNEXE 2 :**Estimation des besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie****Cas des habitations :**

Classement des Habitations	Besoin en DECI	Nombre de points d'eau	Distances maximales
Risques Courant Faibles (Distances entre Habitations > 4m ou séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m ²)	30 m³	1 poteau d'incendie de 30 m ³ /h Ou Réserve incendie de 30 m ³	400 m
Risques Courant Ordinaires (Distances entre Habitations < 4m ou <u>non</u> séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m ² ou (Habitations > 500 m ²)	60 m³	1 poteau d'incendie de 60 m ³ /h Ou Réserve incendie de 60 m ³	200 m
Risques Courants Ordinaires (Cas Particulier 3 ^{ème} famille A ou B sans colonne sèche ET H ≤ 28m ET ≤ R+7)	120 m³	1 poteau d'incendie de 60 m ³ /h Ou Une réserve incendie de 120 m ³	200 m
Risques Courant Importants (Centre ville ancien ou H ≤ 50 m habitation ou H ≤ 28 m ERP ou entreprises en centre ville)	120 m³	1 poteau d'incendie de 60 m ³ /h Ou Une réserve incendie de 120 m ³	100 m
Risques Particulier (3 ^{ème} famille B avec colonne sèche ET H ≤ 28m ET > R+7) Ou (4 ^{ème} famille avec colonne sèche	120 m³ ou +	1 poteau d'incendie de 60 m ³ /h	60 m

Toute correspondance doit être transmise à
 Monsieur le Chef du GROUPEMENT NORD-OUEST – Service Départemental d'Incendie et de Secours
 41-43 RUE RAYMOND GRIMAUD 31700 BLAGNAC Tel : 0562748600 Fax : 0562748619

ET H > 28m ET > R+7)			
----------------------	--	--	--

Dans les cas autres que les bâtiments d'habitation, les besoins en eau sont calculés en fonction de divers paramètres, dont la plus grande surface non recoupée coupe-feu 1 heure. Un bâtiment peut donc être compartimenté de cette manière, ce qui réduit les besoins en eau.

Cas des Bâtiments industriels :

Les besoins en eau dépendent de nombreux paramètres (nature de l'activité, hauteur du bâtiment, plus grande surface non recoupée, nature du stockage....).

Ainsi, ils ne peuvent être définis précisément qu'après l'étude du dossier de permis de construire.

Néanmoins, il sera toujours demandé un **minimum** d'un poteau d'incendie normalisé (**débit 60 m3/h**) à moins de **100 mètres** de l'établissement (notamment pour les bâtiments de moins de 1000 m²).

Pour les établissements plus importants, l'**ordre de grandeur** sera 120m³ disponibles en 2h (soit 60 m3/h) **par tranche de 1000 m²** de surface non recoupée (coupe feu 1 heure).

Cas des Bâtiments de bureaux:

Les besoins en eau dépendent de la hauteur du bâtiment et de la plus grande surface non recoupée.

Il sera demandé un débit de **60 m3/h (à moins de 150m)** pour un établissement de moins de 8m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 500 m².

Il sera demandé un débit de **120 m3/h** pour un établissement de moins de 28m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 2000 m².

Cas des Etablissements recevant du public :

Les besoins en eau dépendent de l'activité et de la plus grande surface non recoupée.

Toute correspondance doit être transmise à
Monsieur le Chef du GROUPEMENT NORD-OUEST – Service Départemental d'Incendie et de Secours
41-43 RUE RAYMOND GRIMAUD 31700 BLAGNAC Tel : 0562748600 Fax : 0562748619

ANNEXE 3 :
Les moyens pour assurer la défense extérieure contre l'incendie

Les solutions proposées ci-dessous tiennent compte de la mise en conformité des dispositifs de lutte existants. Les moyens de lutte contre l'incendie devront pouvoir évoluer en fonction de l'évolution de votre Plan Local d'Urbanisme (Diamètre et maillage des canalisations) **en prenant en compte l'avis du SDIS qui reste à votre écoute afin de préconiser les travaux à effectuer.**

Plusieurs solutions techniques énoncées ci-après peuvent être envisagées.

SOLUTION N°1

La première solution consiste :

- ✚ Mise en conformité en regard des normes en vigueur (NFS 61-211/213 et 62-200) des poteaux d'incendie (PI) existants, afin d'obtenir un débit supérieur ou égal à 30 m³/h sous 1 bar de pression dynamique pour un PI de Ø 80mm, et 60 m³/h sous 1 bar de pression pour un PI de Ø 100 mm
- ✚ Implantation de nouveaux poteaux d'incendie normalisés (NFS 62-200) afin que toute habitation, exploitation, ferme, établissement, etc ... puisse être défendu par l'un de ces dispositifs (ou plusieurs en fonction des risques) à une distance inférieure à 100 mètres en zone urbaine dense ou 400 mètres dans le cas de Risque Courant Faible.

SOLUTION N°2

Cette deuxième solution pourra être exceptionnellement envisagée si, pour des raisons techniques (diamètre des canalisations d'adduction d'eau ne permettant pas d'obtenir des débits normalisés notamment), la mise aux normes des dispositifs existants et l'implantation de nouveaux P.I. dans les secteurs dépourvus de défense contre l'incendie s'avérerait irréalisable.

Elle consiste à implanter des réserves artificielles conformes au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du 24 février 2017.

SOLUTION N°3

Cette dernière solution se complète à la précédente. Elle consiste en effet en l'aménagement de réserves d'eau naturelles (étang, grande mare, rivière, canal,...) de capacité supérieure ou égale à 30 m³ et permettant en tout temps la mise en aspiration des engins-pompes des sapeurs-pompiers

Toute correspondance doit être transmise à
Monsieur le Chef du GROUPEMENT NORD-OUEST – Service Départemental d'Incendie et de Secours
41-43 RUE RAYMOND GRIMAUD 31700 BLAGNAC Tel : 0562748600 Fax : 0562748619

ANNEXE 4 : Réglementations applicables selon les types de bâtiments :
--

Les différentes constructions devront être réalisées conformément aux réglementations en vigueur, en particulier :

- les **bâtiments industriels** ne relevant pas de la réglementation des installations classées, ainsi que les **bureaux**, seront soumis au code du travail.
- les **installations classées** devront être assujetties à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, au décret d'application n°77-1133 du 21 Septembre 1977 pris pour la protection de l'environnement.
- les **établissements recevant du public** relèveront du code de la construction et de l'habitation et des arrêtés y étant annexés.
- les bâtiments **d'habitations** seront soumis au décret n° 69-596 du 14 juin 1969, aux arrêtés annexés, notamment à l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 modifié.
- les **terrains de camping et stationnement des caravanes** soumis à risque naturel ou technologique prévisible devront faire l'objet de mesures visant à assurer la sécurité des occupants, conformément au décret n° 94-614 du 13/07/1994.

Toute correspondance doit être transmise à
Monsieur le Chef du GROUPEMENT NORD-OUEST – Service Départemental d'Incendie et de Secours
41-43 RUE RAYMOND GRIMAUD 31700 BLAGNAC Tel : 0562748600 Fax : 0562748619

Définitions

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

Accès

Le mot accès est employé pour désigner un accès par voie carrossable.

Activités agricoles

- Article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime - Modifié par LOI n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 59

« 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 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 de ces exploitations. 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, R.421-20 et R.421-23) 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 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 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 : 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 d'un espace ouvert à la circulation, qu'il soit une propriété publique ou privée.

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. (...) 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 ».

Amélioration de l'habitat

>>> (Réhabilitation / Rénovation / Restauration)

Sont considérés comme travaux d'amélioration, des agrandissements d'une surface de plancher maximale de 40 m² de constructions existant depuis plus de 5 ans sous réserve du respect des règles définies aux articles 1 à 14 des zones dans lesquelles sont situées ces constructions, et à la condition qu'une période minimale de 10 ans s'écoule entre deux opérations d'amélioration ainsi définies.

A défaut de réunir cumulativement l'ensemble des conditions ci-dessus, les constructions nouvelles ainsi réalisées ou projetées seront assimilées à des constructions neuves et non à des travaux d'amélioration de construction existante.

- Références juridiques

Les textes juridiques qui régissent de façon spécifique les opérations de réhabilitation sont très peu nombreux.

Le terme de réhabilitation ne fait d'ailleurs l'objet d'aucune définition législative ou réglementaire.

La réglementation technique tient pour l'essentiel dans les règles générales de construction (*articles L.111-1 et suivants et R.111-1 et suivants du Code de la construction et leurs arrêtés d'application*). Tout intervenant à l'acte de réhabilitation doit se conformer aux règles générales de construction prévues aux *articles L.111-1 et suivants et R.111-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et à leurs arrêtés d'application*.

➤ Réhabilitation

La réhabilitation consiste apporter le confort des normes d'aujourd'hui. Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage), moyenne ou lourde.

➤ Rénovation

La rénovation consiste à rebâtir à neuf. Elle concerne les opérations qui commencent par une démolition. Elles sont similaires aux opérations de travaux neufs si ce n'est la phase de démolition et de libération des emprises foncières.

➤ Restauration

La restauration consiste redonner au bâtiment son caractère. Elle est réservée aux bâtiments ayant une valeur historique certaine qu'il s'agit de remettre en état à l'identique.

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.

Bâtiment

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.

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.

Destination d'un bâtiment / Changement de destination

Les articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme énoncent les catégories de destination auxquelles il convient de se référer. Ces catégories sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

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 5 catégories précitées. En application de l'Article R.421-17 du Code de l'Urbanisme :

- 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
- 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.

Espace libre / espaces verts

Les espaces libres / espaces verts :

Les surfaces à comptabiliser en espaces verts comprennent :

- les cheminements piétons plantés
- les aires de jeu plantées
- les aires stabilisées plantées
- les espaces de pleine terre plantés (pelouse, massif d'arbres...)

- les espaces plantés (pelouses, arbustes...) comprenant au moins 80cm d'épaisseur de terre végétale
- les toitures végétalisées (à raison d'un ratio de pondération de 20%)
- les bassins de rétention des eaux de pluie et les noues pourront être assimilés aux espaces verts collectifs, à condition qu'ils soient paysagés et d'abords accessibles, utilisables pour la promenade et le repos.

Les surfaces ne pouvant pas être comptabilisés en espaces verts : les aires de stationnement (imperméabilisées ou non), les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non) hors véhicules de secours et les terrasses ou toute surface imperméabilisée.

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

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 structurels, 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

➤ Eléments 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. »

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 ».

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

« **Tout logement* doit :**

- a) Etre 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) Etre 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. »

▪ Article R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **Les bâtiments d'habitation collectifs** et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements ».

▪ Article R*111-18-4 du Code de la Construction et de l'Habitation

« La présente sous-section est applicable aux **maisons individuelles** construites pour être louées ou mises à dispositions ou pour être vendues, à l'exclusion de celles dont le propriétaire a, directement ou par l'intermédiaire d'un professionnel de la construction, entrepris la construction ou la réhabilitation pour son propre usage ».

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.

Limite séparative

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.

- Voir aussi : Articles 671 à 680 du Code Civil

Limite séparative et plantations

- Article 671 du Code Civil

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la **distance de deux mètres de la ligne séparative** des deux héritages **pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres**, et à la **distance d'un demi-mètre pour les autres plantations**.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »

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 aidé

- Article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

L'aide personnalisée au logement est accordée au titre de la résidence principale, quel que soit le lieu de son implantation sur le territoire national. Son domaine d'application comprend :

1° Les logements occupés par leurs propriétaires, construits, acquis ou améliorés, à compter du 5 janvier 1977, au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret ;

2° Les 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, ou appartenant à d'autres bailleurs, à condition que les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

3° Les logements à usage locatif construits, acquis ou améliorés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets ainsi que les logements à usage locatif construits à compter du 1er octobre 1996 ayant bénéficié d'une décision favorable dans des conditions fixées par le présent code ; l'octroi de ces aides ou de la décision favorable est subordonné à l'engagement pris par les bailleurs de respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

4° Les logements à usage locatif construits ou améliorés après le 4 janvier 1977 dans des conditions fixées par décret et dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

5° Les logements-foyers de jeunes travailleurs et les logements-foyers assimilés dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat aux logements mentionnés aux 2° et 3° ci-dessus, dès lors qu'ils font l'objet des conventions régies par le chapitre III du présent titre ;

6° Les 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 de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret.

Place de stationnement

Les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,50 mètres pour la largeur et de 5 mètres pour la longueur. Ces dimensions ne prennent pas en compte les aires de manœuvre et de circulation à prendre en compte dans le projet.

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'Etat 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.

Surface et volume habitables

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

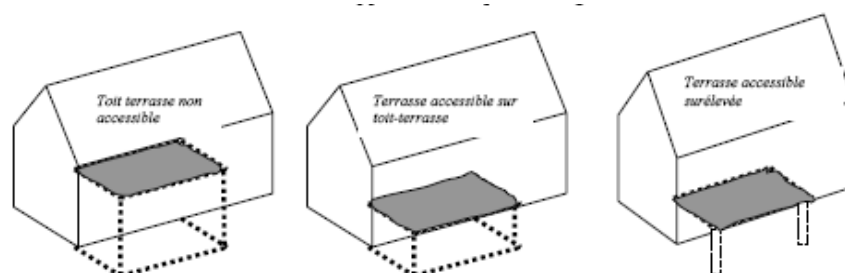
« **La surface habitable d'un logement*** est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; **le volume habitable** correspond au total des surfaces habitables ainsi définies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



Unité foncière

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 et 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.

Glossaire

Les définitions suivantes sont extraites du document suivant :

>>> **Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007** pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

Camping

Art. *R.111-41 - Décret n° 2007-18

« Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

Caravane

Art. *R.111-37 - Décret n° 2007-18

« Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

HLL - Habitation Légère de Loisirs

Art. *R.111-31 - Décret n° 2007-18

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. »

RML - Résidence Mobile de Loisirs

Art. *R.111-33 - Décret n° 2007-18

« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

Commune de La Magdelaine-sur-Tarn

PLAN LOCAL D'URBANISME

3.4- LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Citadia Conseil



Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil municipal du 06.06.2018 approuvant
le Plan Local d'Urbanisme



Liste des Emplacements Réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Dispositions réglementaires

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

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE en m ²	PARCELLES
1	Aménagement d'une liaison piétonne (largeur : 3 m.)	Commune	180	AH496-AH179
2	Réserve foncière pour la réalisation d'aménagements autour du lac	Commune	60615	AH102-AH103- AH106-AH107- AH118-AH119- AH149-AH150- AH151-AH173
3	Création d'une liaison piétonne (largeur 4 m.)	Commune	440	AH318-AH319- AH396-AH397
4	Création d'un chemin de randonnée (largeur 3 m.)	Commune	1900	AE8-AE30-AE32- AH152-AE153- AH153-AH154
5	Aménagement du carrefour RD 15 / voie communale de Jammetous et chemin de Merly	Commune	650	AC153-AC160- AH352-AC467- AH468
6	Aménagement du carrefour RD 15 / RD 630	Commune	2500	AC276- AC343- AC344
7	Aménagement d'espace public	Commune	500	AH243
8	Aménagement du carrefour RD 71 / RD 32	Commune	450	AL268-AL269-AK296- AC376-AH527
9	Aménagement du carrefour RD 15 et RD 71	Commune	700	AH19-AH68-AH243- AH391

Commune de La Magdelaine-sur-Tarn

PLAN LOCAL D'URBANISME

3.3- INVENTAIRE LOI PAYSAGE

Citadia Conseil



Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil municipal du 06.06.2018
approuvant le Plan Local d'Urbanisme



1) Les dispositions réglementaires en vigueur :

Ce que le Code de l'Urbanisme dit :

Article L151-19 - Modifié par [LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81](#)

« 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 ».

Article L151-23 - Modifié par [LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81](#)

« 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 ».

2) Les dispositions réglementaires en vigueur :

Correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au document graphique par une légende spécifique. Les éléments de paysage localisés au document graphique et devant être protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Les dispositions réglementaires établies pour ces éléments ont pour objectifs essentiels de :

- Protéger les édifices recensés : préserver leur intérêt pittoresque et préserver les espèces animales remarquables qui y trouvent refuge (chauves-souris en particulier).
- Valoriser et mettre en scène l'écrin paysager dans lequel ces éléments se sont intégrés.

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

1. Objectifs

- Conserver le volume et l'aspect général des éléments de patrimoine bâti ;
- Conserver les matériaux de constructions pour l'ensemble des éléments du patrimoine bâti ;
- Reconduire autant que possible les techniques traditionnelles est à privilégier.
- Conserver les arbres identifiés, excepté si une maladie impose l'abattage.

2. Recommandations générales :

- Réfection souhaitable des enduits ;
- Conservation des matériaux et reconduction des techniques traditionnelles de mise en œuvre si possible ;
- Modifications, 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, les pentes de toiture, etc.
- Modifications des ouvertures sont éviter, sauf si elles respectent la volumétrie globale du bâtiment, l'ordonnancement des ouvertures existantes et le caractère architectural originel de la bâtisse ;
- Conservation des matériaux et mise en valeur de l'aspect extérieur des constructions avec l'harmonie du paysage urbain existant ;

3. Recommandations concernant l'accompagnement paysager des abords des éléments identifiés :

- Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront maintenus. 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 plantations existantes doivent être conservées et entretenues.
- Les espaces libres¹ seront maintenus dans la mesure du possible. Ils nécessitent un aménagement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente. 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 locales seront privilégiées.
- Ne pas abattre les arbres identifiés, excepté si une maladie impose l'abattage.

¹ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

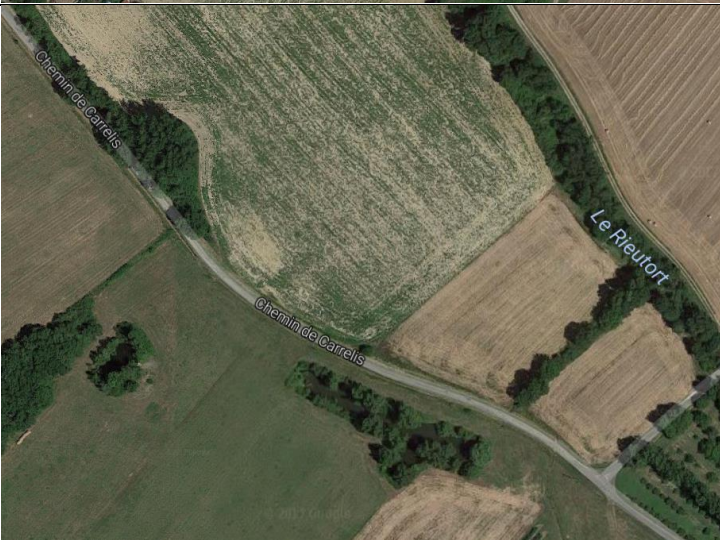
N°	PHOTOS	DESCRIPTIONS /INTERETS
1		Bâtisse remarquable située le long de la RD630, à l'est du territoire communal.
2		Pigeonnier situé le long de la RD15 – Route de Toulouse, au sud-est du territoire communal.
3		Pigeonnier situé le long de la RD15 – Route de Toulouse, à l'est du centre-bourg.

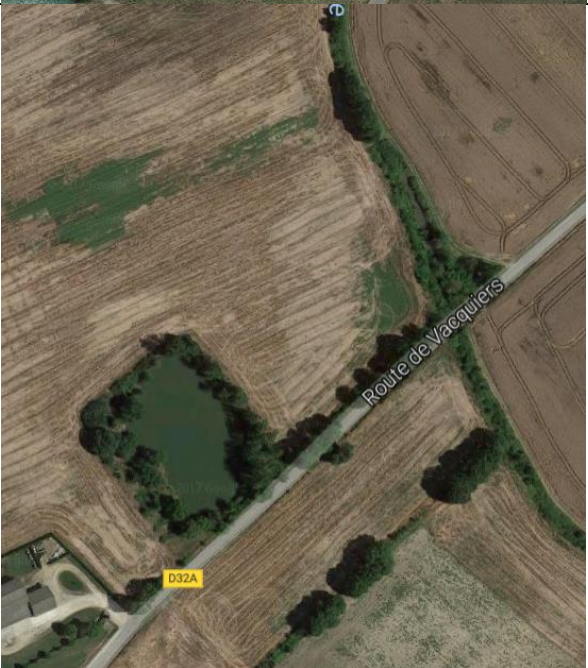
4		Bâtisse remarquable située chemin de Briac.
6		Pigeonnier situé à La Barthe.
7		Bâtisse remarquable située à La Barthe.

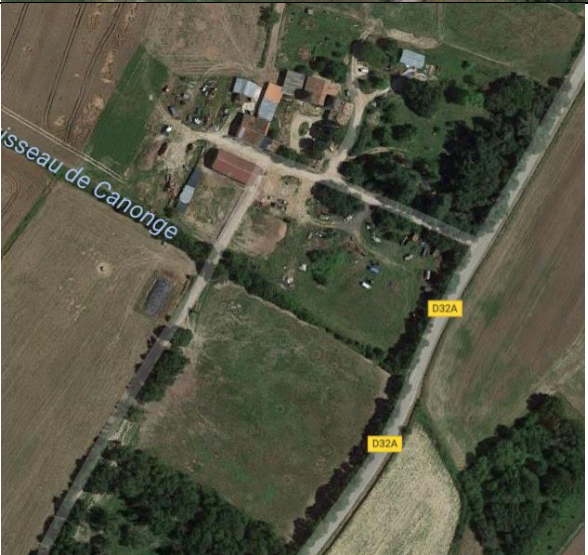
8		Bâtisse remarquable située à La Barthe.
9		Croix – Route de Vacquiers
10		Château du Canonge

11		Croix – Chemin des Toulzas
12		Bâtisse remarquable située Chemin des Toulzas
13		Pigeonnier situé chemin de La Busquette

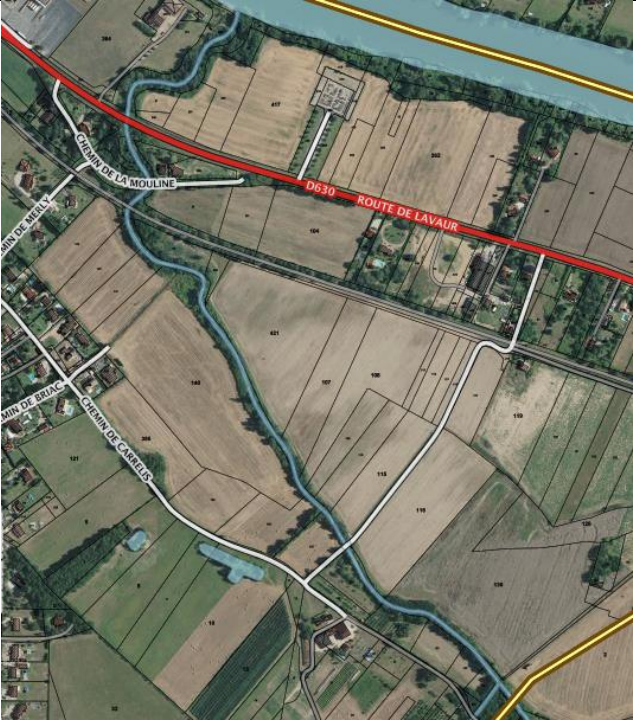
14		Château de La Busquette
15		Bâtisse remarquable - chemin de La Martigne
16		Bâtisse remarquable – Route des Vins

17		Alignement d'arbres
18		Alignement d'arbres le long de la voie verte.
19		Alignement de haies – chemin de Carrelis

20		Ripisylve le long du ruisseau de La Martigne
21		Ripisylve autour du plan d'eau et du ruisseau de La Martigne
22		Haie le long du chemin de La Barthe

23		Haie située en zone agricole – Route de Vacquiers
24		Haie située en zone agricole – Route de Vacquiers – proximité château du Canonge
25		Haie située route des Vins

26		Haie située Plaine de la Busquette
27		Boisement structurant – Route des Vins
28		Jardin privé arboré d'intérêt paysager – Route de Vacquiers

29		Jardin privatif arboré d'intérêt paysager – Route des Vins
30		Ripisylve le long du ruisseau Le Rieutort
31		Ripisylve le long du ruisseau du Canonge

Inventaire Loi Paysage <i>(art. L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)</i>			
N°	Lieu-dit	N° Parcelle	Typologie
1	Camparol	AC 65	Bâtisse de caractère
2	La Rouaysse	AD110	Pigeonnier
3	Briac	AH 322	Pigeonnier
4	Melets	AC451	Bâtisse de caractère
5	Route de Montjoire	AH126	Bâtisse de caractère
6	La Barthe	AE27	Pigeonnier
7	La Barthe	AE16	Bâtisse de caractère
8	La Barthe	AI100	Bâtisse de caractère
9	Canonge	AI172	Croix
10	Canonge	AI115	Château du Canonge
11	Les Toulzas	AK136	Croix
12	Les Toulzas	AK144	Bâtisse de caractère
13	La Busquette	AL309	Pigeonnier
14	La Busquette	AL127-AL128	Château de la Busquette
15	La Martigne	AB25	Bâtisse de caractère
16	Les Tenuquières	AK61	Bâtisse de caractère
17	Camparol	AC238	Alignement d'arbres
18	RD 630	AC325-AC332-AL198-AL178-AB52-AB54-AB51	Alignement d'arbres
19	Carrélis	AC395-AD9-AD10-AC137	Alignement d'arbres
20	Les Ginestières	AE102-AE105-AE176-AE175-AE108-AE234-AE235	Ripisylves
21	La Barthe	AI96-AI97	Ripisylves
22	La Barthe	AI102-AI103-AI104	Ripisylves
23	Canonge	AI106	Alignement d'arbres
24	Canonge	AI116-AI115-AI172	Alignement d'arbres
25	Route de Vins	AK240-AK193	Haies
26	La Martigne	ZA3-AK66-AK68-AK74	Ripisylves
27	La Barthe	AE149-AE184-AE181-AE180-AE179-AE148-AE37	Boisements
28	La Busquette	AL150	Jardin privatif arboré
29	Les Jammetous	AC469	Jardin privatif arboré
30	Carrelis	AC130-AC116-AC115-AC110-AC109-AC108-AC107-AC421-AC420-AC025	Ripisylves
31	Les Toulzas	ZA29-30-48 / AI124-123-120-119-118-117-116	Ripisylves