

i

Département de la Haute-Garonne

Commune de Montsaunès

Plan Local d'Urbanisme

4.1 - Règlement



1ère Modification simplifiée du PLU – Juin 2020

Cadre législatif

Le 12 juillet 2010 : la Loi dite Grenelle II, loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement Nationale pour l'Environnement, a modifié plusieurs aspects du PLU.

Le 5 janvier 2011 : la Loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne modifie la précédente Loi n°2010788 du 12 juillet 2010 portant Engagement Nationale pour l'Environnement (Grenelle II).

L'article 20 du IV de la Loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 modifie le V de l'article 19 de la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 :

« [...]

V. — Le présent article entre en vigueur six mois après la promulgation de la présente loi [Grenelle II votée le 12/07/2010 entre en vigueur le 13/01/2011], le cas échéant après son intégration à droit constant dans une nouvelle rédaction du livre Ier du code de l'urbanisme à laquelle il pourra être procédé en application de l'article 25 de la présente loi.

Toutefois, les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1er juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant le 1er juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures. [Cas du PLU de la commune, « en mode SRU », devrait être approuvé avant le 01/07/2013]

Les plans locaux d'urbanisme approuvés avant la date prévue au premier alinéa et ceux approuvés ou révisés en application du deuxième alinéa demeurent applicables. Ils intègrent les dispositions de la présente loi lors de leur prochaine révision et au plus tard le 1er janvier 2016. [Cas du PLU de la commune, qui aura jusqu'au 01/01/2016 pour se mettre « en mode Grenelle II »]

Les plans locaux d'urbanisme approuvés après l'entrée en vigueur du présent article qui n'entrent pas dans le champ d'application du deuxième alinéa sont soumis aux dispositions de la présente loi. Toutefois, par dérogation au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale dans un périmètre qui ne comprend pas l'ensemble des communes membres de l'établissement public peuvent être approuvés dans ce périmètre jusqu'à la fin d'un délai de trois ans à compter de la date de publication de la présente loi. Après leur approbation, ils sont soumis aux dispositions du dernier alinéa du présent V.

[...] »

Le 8 février 2011 : un projet de décret est pris pour l'application des articles 17 et 19 de la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement Nationale pour l'Environnement (Grenelle II) et pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche.

En conséquence, la loi dite Grenelle II ne s'applique pas au PLU de Montsaunès.

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	10
ZONES URBAINES	11
ZONE UA	12
ZONE UB	19
ZONE UC	26
ZONE UE	33
ZONES A URBANISER	39
ZONE AU	40
Zone AUx	46
ZONE AUo	52
ZONES AGRICOLES	54
ZONE A	55
ZONES NATURELLES	60
ZONE N	61
ANNEXES (INDICATIVES, NON PRESCRIPTIVES)	68
CONSTRUIRE SUR SON TERRAIN	69
INSERER DES BATIMENTS AGRICOLES DANS LE PAYSAGE	70
REHABILITER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL AGRICOLE : « GRANGES DU COMMINGES »	76
LISTE DES ESSENCES VEGETALES LOCALES CONSEILLEES	0
DEFINITIONS	0

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial

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

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

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

- **Projet d'aménagement urbain** : Les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-15 du Code de l'Urbanisme (*conditions d'implantation, desserte par les réseaux, localisation du projet, ...*).
- **Refus particulier de projet** : L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit les conditions particulières pouvant motiver le refus d'un projet.

Article R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

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

Article 3 : Division du territoire en zones

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

Zones	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	<i>Mixtes / habitat dominant : UA</i>
		<i>Résidentiels : UB, UC</i>
		<i>Equipements : UE</i>
A URBANISER <i>Dites « AU »</i>	1/ ... selon la temporisation (<i>ouverture différée dans le temps</i>) 2/ ... selon la vocation et la densité du bâti	<i>Court ou moyen terme : AU, AUx</i>
		<i>Long terme : AUo</i>
AGRICOLES <i>Dites « A »</i>	1/ ... selon la vocation	<i>Agricoles : A</i>
NATURELLES <i>Dites « N »</i>	1/ ... selon la vocation	<i>Naturelles : N</i>
		<i>Naturelles habitées : Nh</i>

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

- **Les terrains classés en espaces boisés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130.1 sont repérés sur le document graphique et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone.
- **Les emplacements réservés (ER)** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1.8° du Code de l'Urbanisme).
- **Les éléments du paysage**, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme.
- **Les dispositions de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme** imposant un recul aux abords des voies classées à « grande circulation ».

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

- **Une trame spécifique pour la Servitude AC1 liée aux Monuments Historiques** et générant un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des bâtiments identifiés.
- **Une trame spécifique pour les secteurs soumis à des risques** identifiés dans le cadre de Plans de Prévention des Risques s'il existe, ou, à défaut, identifiés dans le cadre Dossier Départemental des Risques Majeurs. Les éléments réglementaires en matière de risques et relevant d'une Servitude d'Utilité Publique figurent de manière exhaustive en annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- **Une trame spécifique pour les périmètres sanitaires (relevant du Règlement Sanitaire Départemental de la Haute-Garonne) autour des exploitations agricoles en activité** et identifiées dans le cadre du diagnostic du Plan Local d'Urbanisme au cours de la phase d'études préalables.
- **Une trame spécifique pour les secteurs impactés par des nuisances sonores** aux abords des voies classées au titre des infrastructures terrestres bruyantes.

4. Les servitudes d'utilité publiques figurent en annexes.

Article 4 : Adaptations mineures

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles et le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

Article 5 : 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. La commune dispose d'un atlas informatif dit CIZI mais n'est pas concernée par la Servitude d'Utilité Publique de Plan de Prévention des Risques.

Article 6 : Reconstruction à l'identique après sinistre

La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre est autorisée sur l'ensemble du territoire communal dès lors que le projet respecte les servitudes d'utilité publique (notamment les Plans de Prévention des Risques).

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Article 7 : Permis de démolir

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

Article R.421-27 du Code de l'Urbanisme (Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8)

« Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »

Article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8)

« Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;*
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;*
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;*
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »*

Article 8 : Ouvrages techniques d'utilité publique, travaux d'infrastructures routières

1. Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, station de traitement des eaux, poste de refoulement...) les travaux d'infrastructure routière et les affouillements et exhaussements qui y sont liés, ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés.
2. Les postes de transformation d'énergie électrique d'une surface inférieure à 20 m², quelle que soit la zone, sont soumis aux règles d'implantation ci-après :
 - implantation par rapport aux limites séparatives : implantation à 3 mètres ou en limite séparative (la limite séparative touchant une voie) ;
 - en fond de parcelle, minimum à respecter 1 mètre.
3. Nonobstant, les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

Article 9 : Patrimoine archéologique

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

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

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

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

Article 10 : Inventaire Loi Paysages (article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme)

En application de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise les éléments de paysage et délimite des immeubles et des sites à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Les éléments identifiés au titre de la Loi Paysages retranscrite dans l'article L.123-1.7° sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet d'un cahier de prescriptions annexé au présent règlement.

Article 11 : Monuments Historiques

Lorsqu'un immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres aux abords d'un Monument Historique classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les Monuments Historique sont repérés pour rappel sur le plan de zonage et font l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique annexée au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Article 12 : Natura 2000

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

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

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

Article 13 : Emplacements réservés (article L.123-2 du Code de l'Urbanisme)

Le propriétaire d'un terrain réservé par le Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, **peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions**, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme).

D'autre part, le propriétaire d'un terrain, dont une partie est comprise dans un de ces emplacements réservés et qui accepte de **céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve**, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS (Coefficient d'Occupation du Sol) affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et le cas échéant accordée comme en matière de dérogation.

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

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

Article 14 : Disposition de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme

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

Les bandes de recul définies par l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme aux abords des « voies classées à grande circulation » sont repérées sur le plan de zonage et sont rappelées dans le présent règlement, aux articles 6 des zones concernées.

Article 15 : Nuisances sonores

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

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

Article 16 : Rappels de procédures

Pour rappel :

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

R.123-10.1 du Code de l'Urbanisme

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

- **Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés** en application des articles L.311.1 à L.311.5 et R.311.1 à R.313.3 du Code forestier. En application de l'article R.423.3.1 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de permis de construire.
- **Le stationnement des caravanes est réglementé** par l'article R.111-37 à R.111.40 du Code de l'Urbanisme.
- Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une **demande de permission de voirie auprès du Département**.

Article 17 : Prescriptions relatives au domaine routier autoroutier

L'installation, le remplacement ou la modification des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis à déclaration préalable auprès du maire et du préfet dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

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

- > **Article 1** : Les occupations et utilisations du sol interdites
- > **Article 2** : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- > **Article 3** : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- > **Article 4** : Les conditions de desserte par les réseaux
- > **Article 5** : La superficie minimale des terrains constructibles
- > **Article 6** : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- > **Article 7** : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- > **Article 8** : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- > **Article 9** : L'emprise au sol des constructions
- > **Article 10** : La hauteur maximale des constructions
- > **Article 11** : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- > **Article 12** : Le stationnement
- > **Article 13** : Les espaces libres et les plantations
- > **Article 14** : Le coefficient d'occupation du sol

ZONES URBAINES

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

Dénomination	Vocation
• UA	village et ses extensions proches
• UB	extensions pavillonnaires liées au village
• UC	quartiers résidentiels (hameaux)
• UE	secteurs d'équipements publics

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone la plus dense correspond au village-centre et à ses extensions le long de la RD117. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial et d'équipements collectifs.

Article UA 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA :

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

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

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

- Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle est liée à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement.

2. **L'orientation d'aménagement, jointe au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme en pièce 3, a un caractère opposable.** Les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.

3. Les clôtures sont soumises à déclaration.

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

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. **L'orientation d'aménagement, jointe au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme en pièce 3, a un caractère opposable.** Les principes d'accès qui y figurent doivent être respectés.
3. **Les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.**
4. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
6. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3,5 mètres minimum en cas de sens unique, 5 mètres minimum en cas de voie à double sens desservant plus de 3 constructions. Les modes doux (piétons, cycles) seront à prévoir.
7. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
8. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
9. Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

Article UA 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**1. Eau potable**

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

2. Eaux d'assainissement**▮ Eaux pluviales**

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

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

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

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

• **Eaux usées**

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

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

3. Réseaux divers

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

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

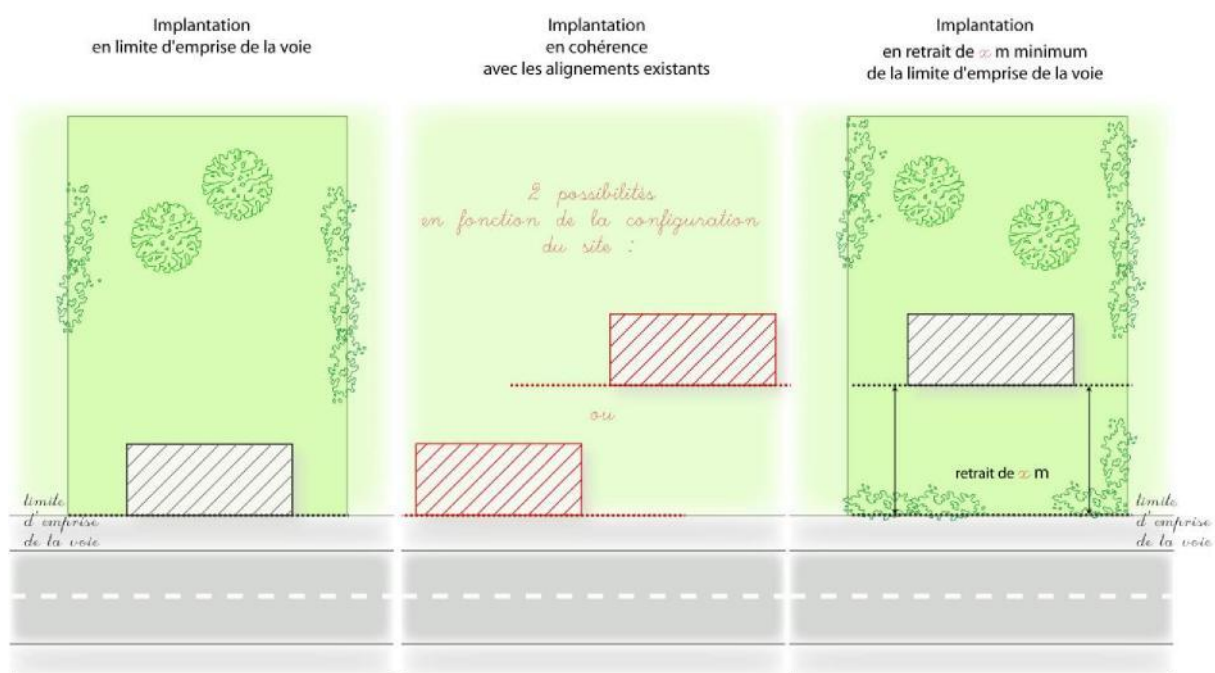
Article UA 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Se référer aux dispositions du Schéma Intercommunal d'Assainissement en vigueur.

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

- L'orientation d'aménagement, jointe au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme en pièce 3, a un caractère opposable.** Les principes d'implantation qui y figurent doivent être respectés.
- Les constructions doivent être implantées dans la continuité de l'existant :**
 - soit à l'alignement** des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
 - soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum** par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.



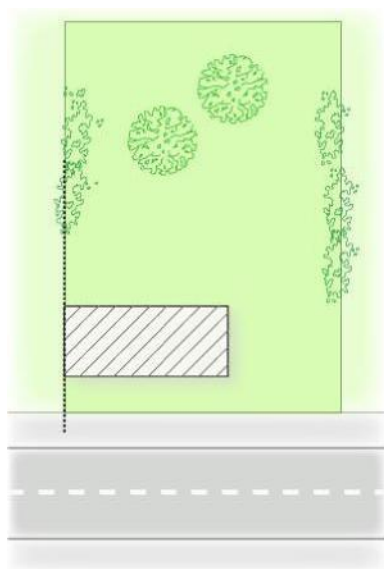
3. Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.
4. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.
5. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés différemment.

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

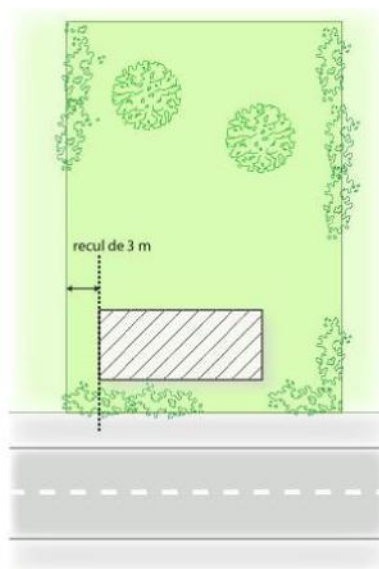
1. Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une des deux limites séparatives
- 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)** (*souci de prise en compte des ombres portées*).

Implantation sur
une limite séparative



Recul de 3m minimum
par rapport à la limite séparative



2. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.
3. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés différemment par rapport aux limites séparatives : *se référer aux dispositions générales en préambule du présent règlement.*

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

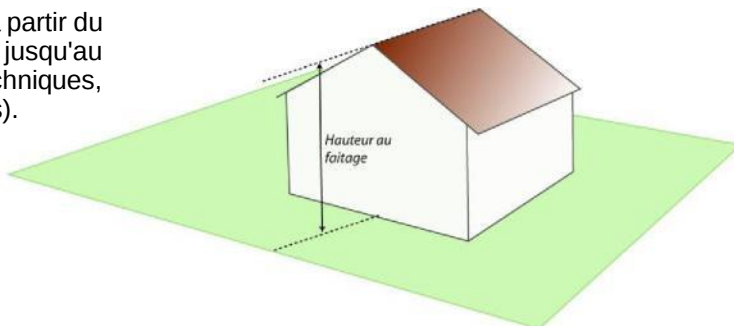
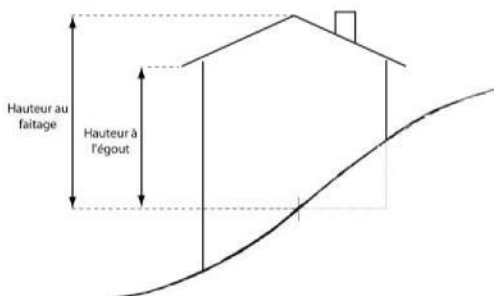
Non réglementé

Article UA 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UA 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit du faîtage du bâtiment dans le sens de la pente.

1. La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

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

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

1. Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées en annexe du présent règlement.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

2. Volumétrie :

- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
- Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

3. Façades :

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

4. Toitures :

- Les toitures des bâtiments seront à deux versants symétriques.
- Toutefois, des toitures différentes pourront être acceptées si elles justifient un apport architectural, environnemental ou paysager significatif, sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

5. Clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les clôtures sur voie publique seront constituées :
 - soit d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur. Ces murs bahuts peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grilles en fer forgé, en bois, ...).
 - soit d'un mur maçonné d'une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètres.

Article UA 12 : Le stationnement

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

Article UA 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. **L'orientation d'aménagement, jointe au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme en pièce 3, a un caractère opposable.** Les principes d'accompagnement végétal et paysager qui y figurent doivent être respectés.
3. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement.

Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de densité plus faible regroupe les extensions résidentielles du village-centre.

Article UB 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UB :

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

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

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
 - Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle est liée à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
 - La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
2. **L'orientation d'aménagement, jointe au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme en pièce 3, a un caractère opposable.** Les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.
3. Les clôtures sont soumises à déclaration.

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

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. **L'orientation d'aménagement, jointe au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme en pièce 3, a un caractère opposable.** Les principes d'accès qui y figurent doivent être respectés.
3. **Les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.**
4. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
6. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3,5 mètres minimum en cas de sens unique, 5 mètres minimum en cas de voie à double sens desservant plus de 3 constructions. Les modes doux (piétons, cycles) seront à prévoir.
7. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
8. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
9. Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

Article UB 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**1. Eau potable**

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

2. Eaux d'assainissement**▮ Eaux pluviales**

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

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

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

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

□ **Eaux usées**

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

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

3. Réseaux divers

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

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

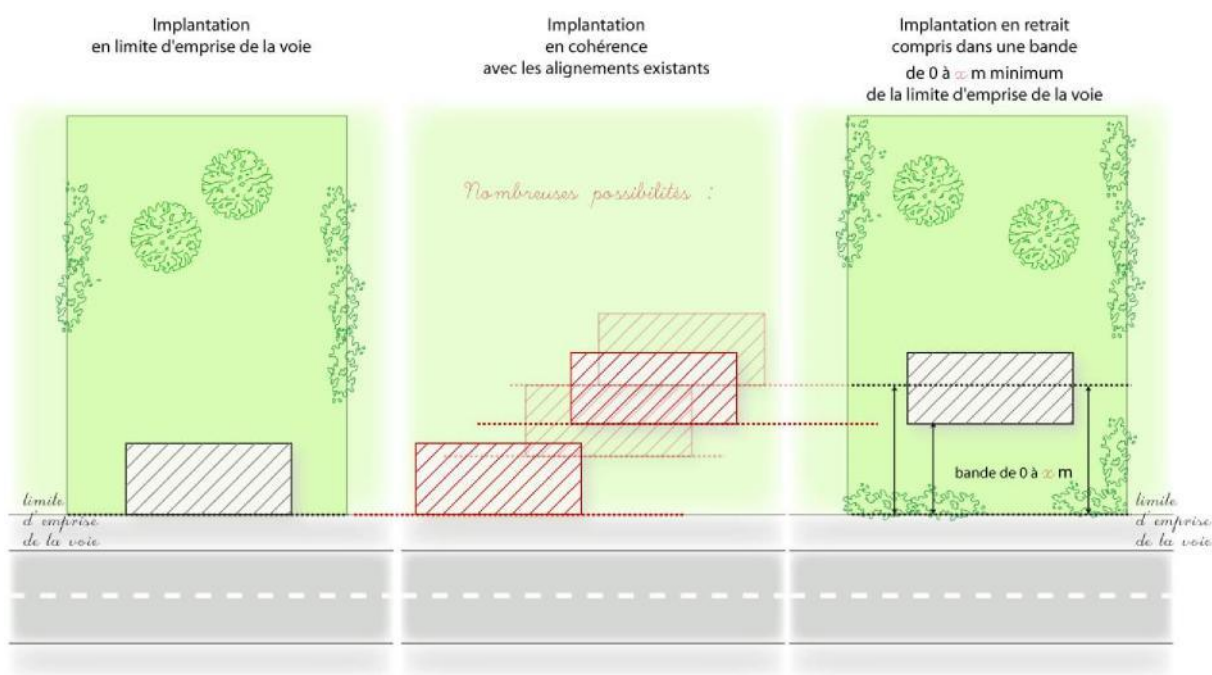
Article UB 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Se référer aux dispositions du Schéma Intercommunal d'Assainissement en vigueur.

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

- 1. L'orientation d'aménagement, jointe au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme en pièce 3, a un caractère opposable.** Les principes d'implantation qui y figurent doivent être respectés.
- 2. Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de la façade compris entre 0 et 15 mètres maximum** par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. Lorsqu'une première construction est implantée dans la bande de 0 à 15 mètres précitée, d'autres constructions, et notamment les annexes à l'habitation, peuvent être édifiées avec un retrait supérieur (plus de 15 mètres).



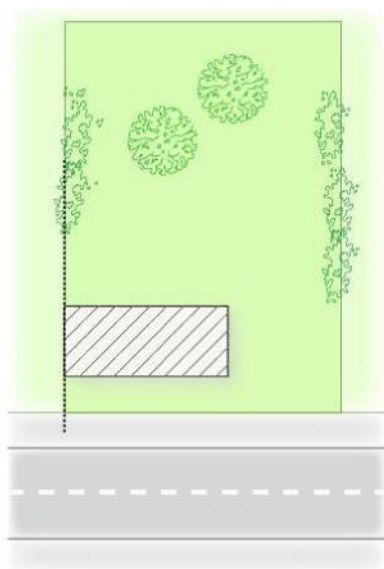
3. Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.
4. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.
5. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés différemment.

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

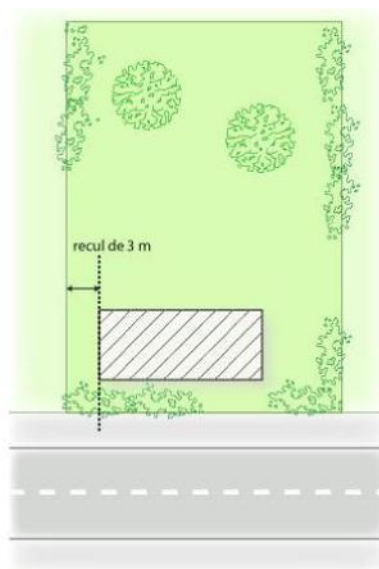
1. Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une des deux limites séparatives
- 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)** (*souci de prise en compte des ombres portées*).

Implantation sur
une limite séparative



Recul de 3m minimum
par rapport à la limite séparative



2. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.
3. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés différemment par rapport aux limites séparatives : *se référer aux dispositions générales en préambule du présent règlement.*

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

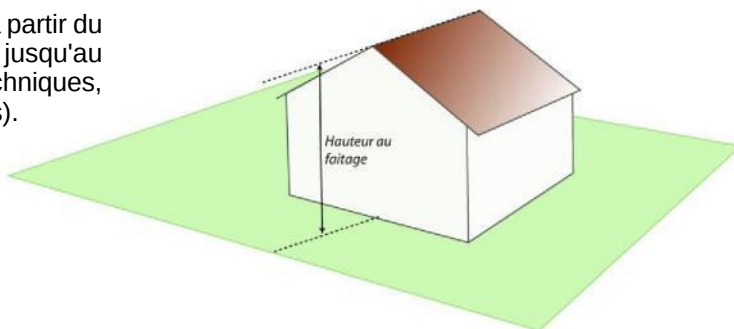
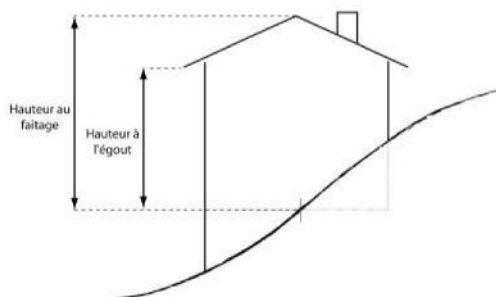
Non réglementé

Article UB 9 : L'emprise au sol des constructions

1. **L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie du terrain**, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement et les eaux épurées.
2. Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre ainsi que les terrasses dont la hauteur est supérieure à 0,60 mètre sont intégrées dans cette emprise.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

Article UB 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit du faîtage du bâtiment dans le sens de la pente.

1. **La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.**
2. La hauteur des bâtiments situés en limite séparative est limitée à **3,5 mètres au faîtage**.
3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

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

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

1. Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

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

2. Volumétrie :

- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
- Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

3. Façades :

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

4. Toitures :

- ~~Les toitures des bâtiments seront à deux versants symétriques.~~
- Toutefois, des toitures différentes pourront être acceptées si elles justifient un apport architectural, environnemental ou paysager significatif, sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

5. Clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les clôtures sur voie publique seront constituées :
 - soit d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur. Ces murs bahuts peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grilles en fer forgé, en bois, ...).
 - soit d'un mur maçonné d'une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètres.

Article UB 12 : Le stationnement

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

Article UB 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. **L'orientation d'aménagement, jointe au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme en pièce 3, a un caractère opposable.** Les principes d'accompagnement végétal et paysager qui y figurent doivent être respectés.
3. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

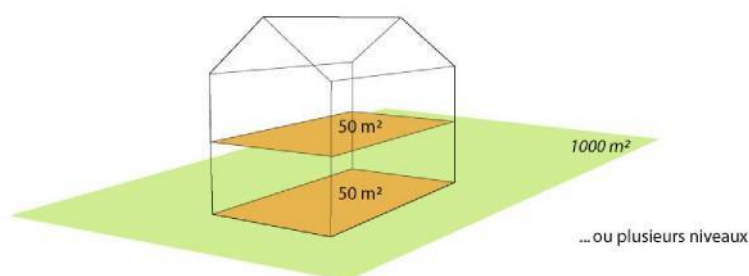
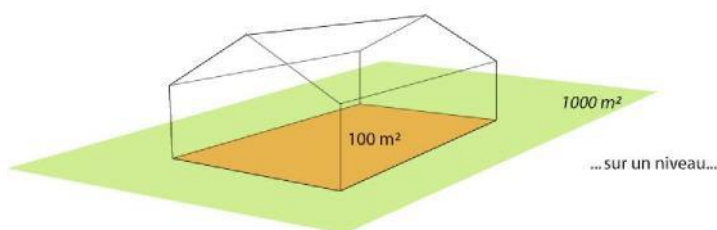
Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol ne devra pas excéder 0,3.

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

$$\text{COS} = \text{m}^2 \text{ de SHON} / \text{m}^2 \text{ de terrain}$$

Sur une surface de 1000 m² affectée d'un COS de 0,1: il est possible de construire 100 m² de SHON



ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

Article UC 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UC :

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

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

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

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

2. Les clôtures sont soumises à déclaration.

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

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. **Les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.**
3. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
4. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
5. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3,5 mètres minimum en cas de sens unique, 5 mètres minimum en cas de voie à double sens desservant plus de 3 constructions. Les modes doux (piétons, cycles) seront à prévoir.
6. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
7. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
8. Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

Article UC 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**1. Eau potable**

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

2. Eaux d'assainissement**• Eaux pluviales**

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

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

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

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

• Eaux usées

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

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

3. Réseaux divers

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

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

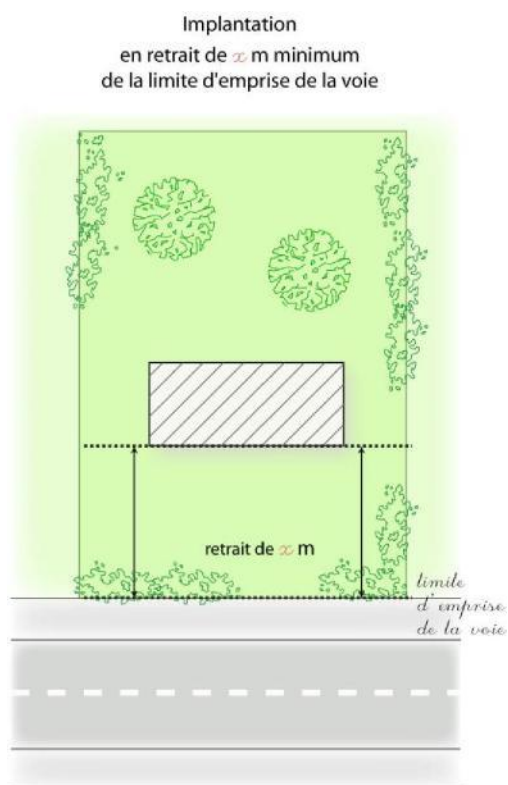
Article UC 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Se référer aux dispositions du Schéma Intercommunal d'Assainissement en vigueur.

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

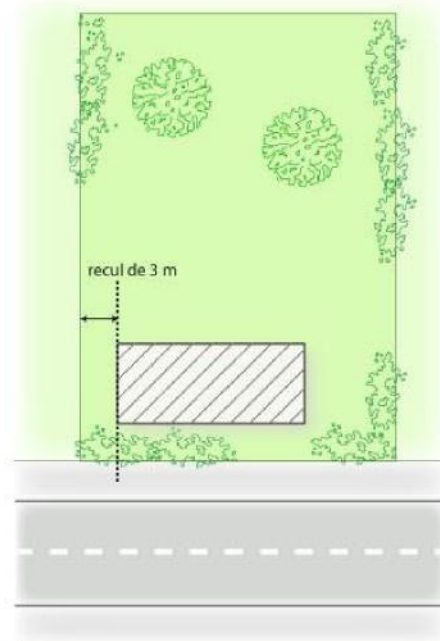
1. **Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum** par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.
2. Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.
3. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.
4. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés différemment.



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

1. **Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives**, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à **3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3\text{m mini}$)** (*souci de prise en compte des ombres portées*).
2. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.
3. Les constructions pourront être édifiées en limite séparative dès lors que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres et que la surface est inférieure à 30m².
4. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés différemment par rapport aux limites séparatives : *se référer aux dispositions générales en préambule du présent règlement.*

Recul de 3m minimum
par rapport à la limite séparative



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

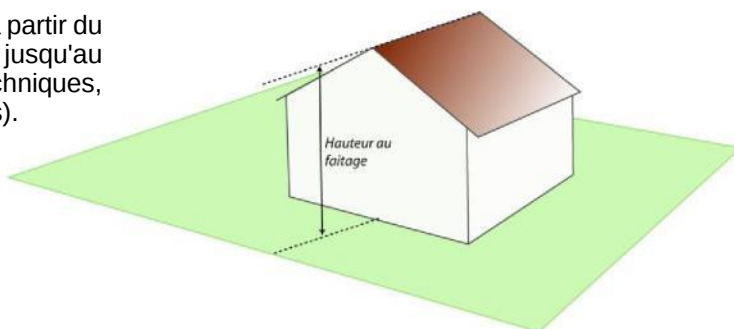
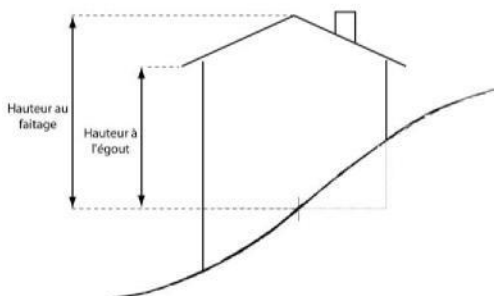
Non réglementé

Article UC 9 : L'emprise au sol des constructions

1. **L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie du terrain**, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement et les eaux épurées.
2. Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre ainsi que les terrasses dont la hauteur est supérieure à 0,60 mètre sont intégrées dans cette emprise.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

Article UC 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit du faîtage du bâtiment dans le sens de la pente.

1. La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.
2. La hauteur des bâtiments situés en limite séparative est limitée à 3,5 mètres au faîtage.
3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

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

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

1. Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

2. Volumétrie :

- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
- Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

3. Façades :

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

4. Toitures :

- Les toitures des bâtiments seront à deux versants symétriques.
- Toutefois, des toitures différentes pourront être acceptées si elles justifient un apport architectural, environnemental ou paysager significatif, sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

5. Clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les clôtures sur voie publique seront constituées :
 - soit d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur. Ces murs bahuts peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grilles en fer forgé, en bois, ...).
 - soit d'un mur maçonné d'une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètres.

Article UC 12 : Le stationnement

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

Article UC 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article UC 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol ne devra pas excéder 0,3.

ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à accueillir des équipements d'intérêt général.

Article UE 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activité non liées à l'exercice d'un service public,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2,
- Les bâtiments industriels, à usage d'activité artisanale ou commerciale sauf ceux mentionnés à l'article 2,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles.

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

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

- Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle est liée à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement.

2. Les clôtures sont soumises à déclaration.

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

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

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

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

Article UE 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**1. Eau potable**

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

2. Eaux d'assainissement

- **Eaux pluviales**

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

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

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

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

- **Eaux usées**

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

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

3. Réseaux divers :

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

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

Article UE 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

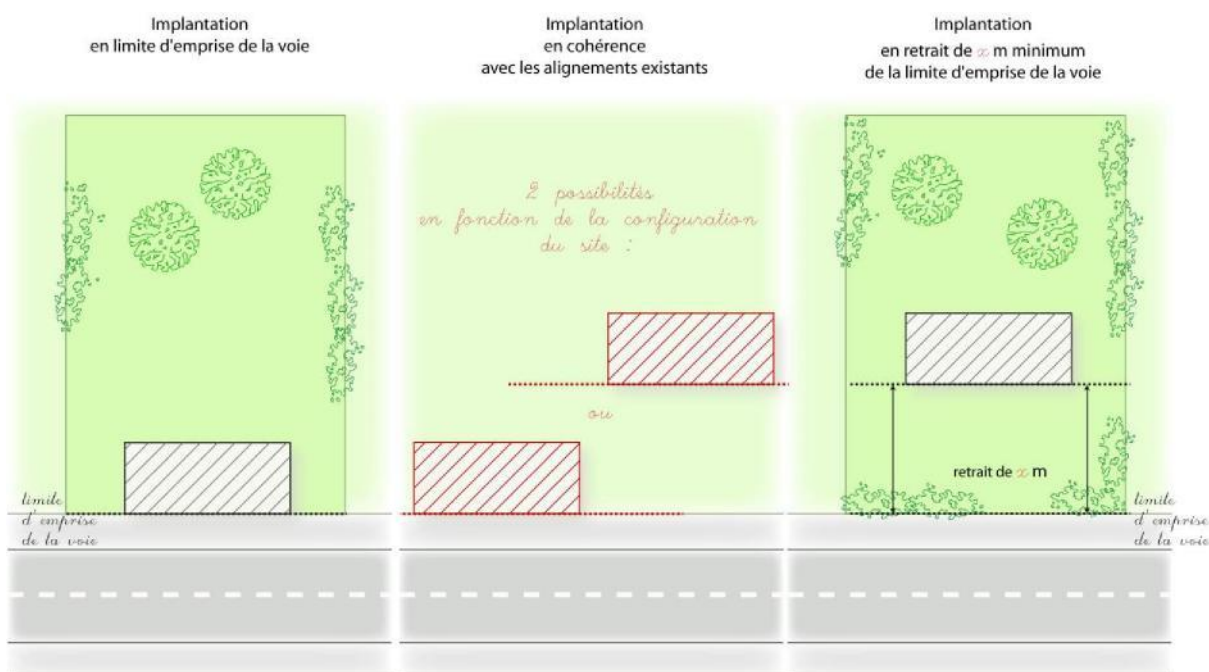
Non réglementé.

Se référer aux dispositions du Schéma Intercommunal d'Assainissement en vigueur.

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

1. Les constructions doivent être implantées en continuité de l'existant :

- **soit à l'alignement** des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
- **soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum** par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

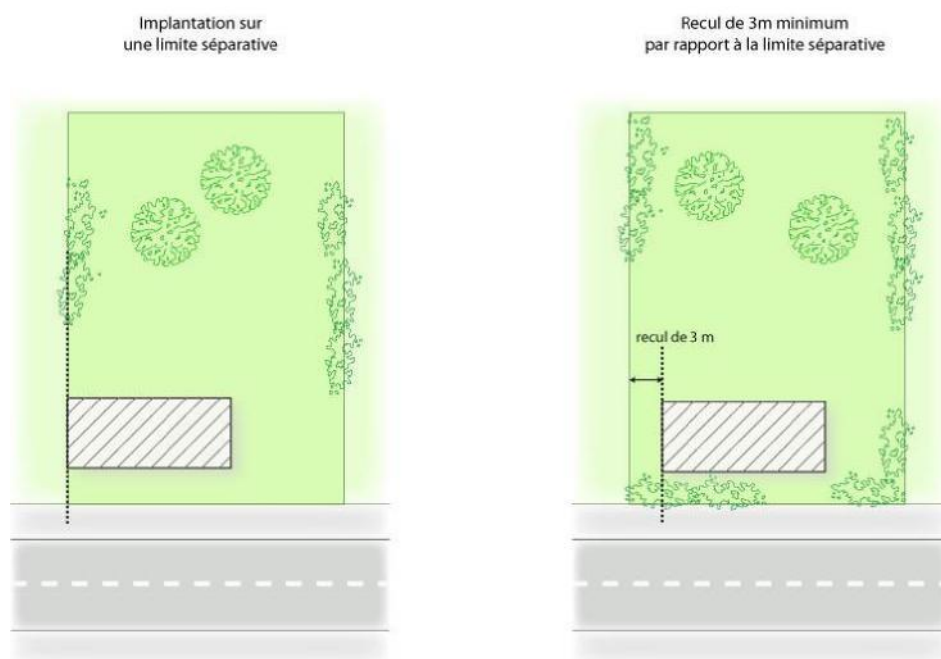


2. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.
3. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés différemment.

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

1. Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une des deux limites séparatives
- 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)** (*souci de prise en compte des ombres portées*).



2. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.
3. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés différemment par rapport aux limites séparatives : *se référer aux dispositions générales en préambule du présent règlement.*

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

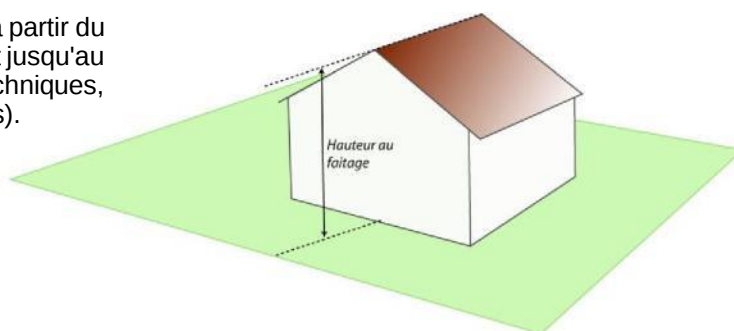
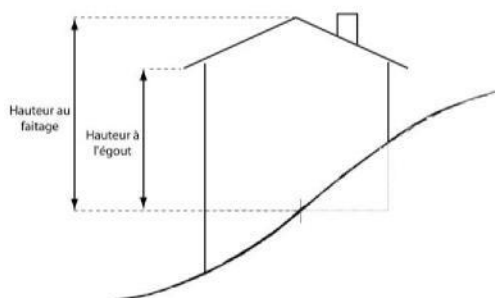
Non réglementé

Article UE 9 : L'emprise au sol des constructions

1. **L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain**, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement et les eaux épurées.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

Article UE 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit du faîtage du bâtiment dans le sens de la pente.

1. La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage.
2. La hauteur des constructions à vocation de services ou d'équipements publics est limitée à 13 mètres au faîtage.
3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

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

1. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
2. Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées en annexe du présent règlement.

Article UE 12 : Le stationnement

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

Article UE 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement.

Article UE 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONES A URBANISER

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

Dénomination	Vocation
• AU	ouverture à court et moyen termes
• AUx	ouverture à court et moyen termes
• AUo	ouverture à long terme

ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

Article AU 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AU :

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

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

1. Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau (eaux usées et pluviales) et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.
2. **L'orientation d'aménagement, jointe au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme en pièce 3, a un caractère opposable.** Les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.
3. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
 - Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle est liée à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
 - La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
4. Les clôtures sont soumises à déclaration.

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

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. **L'orientation d'aménagement, jointe au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme en pièce 3, a un caractère opposable.** Les principes d'accès qui y figurent doivent être respectés.
3. **Les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.**
4. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
6. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3,5 mètres minimum en cas de sens unique, 5 mètres minimum en cas de voie à double sens desservant plus de 3 constructions. Les modes doux (piétons, cycles) seront à prévoir.
7. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
8. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
9. Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

Article AU 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**1. Eau potable**

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

2. Eaux d'assainissement**▮ Eaux pluviales**

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

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

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

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

□ **Eaux usées**

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

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

3. Réseaux divers

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

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

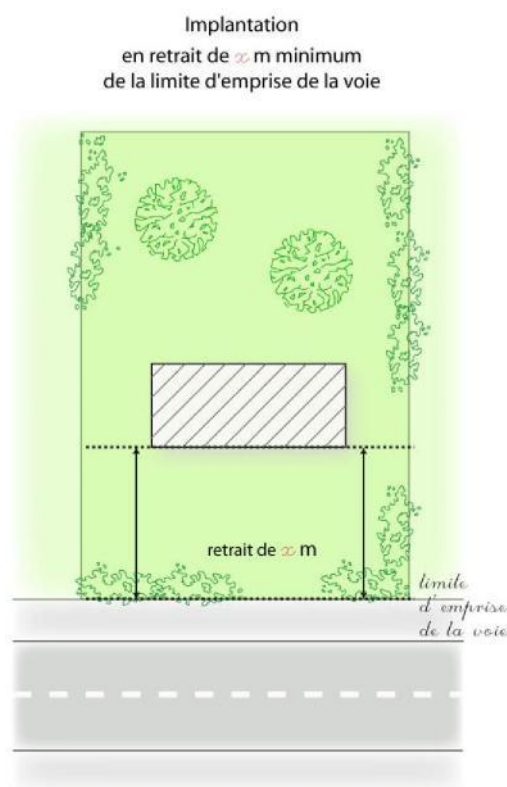
Article AU 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Se référer aux dispositions du Schéma Intercommunal d'Assainissement en vigueur.

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

1. **L'orientation d'aménagement, jointe au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme en pièce 3, a un caractère opposable.** Les principes d'implantation qui y figurent doivent être respectés.
2. **Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum** par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.
3. Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.
4. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.
5. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés différemment.



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

1. **Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives**, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à **3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3\text{m}$ mini)** (*souci de prise en compte des ombres portées*).
2. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.
3. Les constructions pourront être édifiées en limite séparative dès lors que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètre et que la surface est inférieure à 30m².
4. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés différemment par rapport aux limites séparatives : *se référer aux dispositions générales en préambule du présent règlement*.

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

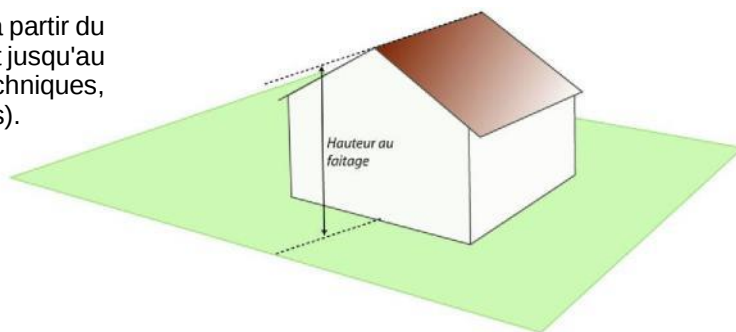
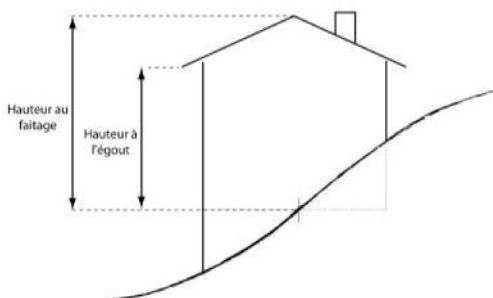
Non réglementé

Article AU 9 : L'emprise au sol des constructions

1. **L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie du terrain**, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.
2. Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre ainsi que les terrasses dont la hauteur est supérieure à 0,60 mètre sont intégrées dans cette emprise.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

Article AU 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit du faîtage du bâtiment dans le sens de la pente.

1. **La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage.**
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

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

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

1. Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

2. Volumétrie :

- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
- Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

3. Façades :

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

4. Toitures :

- Les toitures des bâtiments seront à deux versants symétriques.
- Toutefois, des toitures différentes pourront être acceptées si elles justifient un apport architectural, environnemental ou paysager significatif, sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

5. Clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les clôtures sur voie publique seront constituées :
 - soit d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur. Ces murs bahuts peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grilles en fer forgé, en bois, ...).
 - soit d'un mur maçonné d'une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètres.

Article AU 12 : Le stationnement

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

Article AU 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. **L'orientation d'aménagement, jointe au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme en pièce 3, a un caractère opposable.** Les principes d'accompagnement végétal et paysager qui y figurent doivent être respectés.
3. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

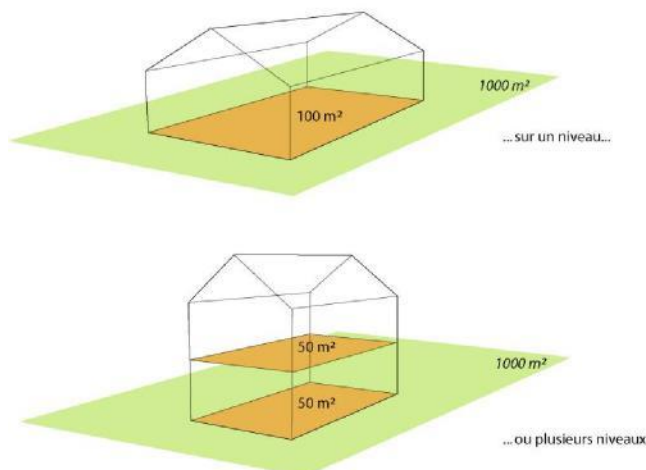
Article AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol ne devra pas excéder 0,3.

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

$$\text{COS} = \text{m}^2 \text{ de SHON} / \text{m}^2 \text{ de terrain}$$

Sur une surface de 1000 m² affectée d'un COS de 0,1 : il est possible de construire 100 m² de SHON



Zone AUX

Caractère de la zone

La zone AUX comprend les terrains situés à l'extrémité Nord du territoire communal en limite avec la commune de Saint-Martory et à proximité immédiate de l'échangeur n°20 de l'autoroute A64. Ces terrains sont destinés à recevoir la zone d'activités économiques intercommunale de la Communauté de Communes Cagire Garonne Salat. L'aménagement de cette zone d'activités devra être lisible, qualitatif et économe en espace (notion de « vitrine économique » et d'aménagement durable).

Article AUX-1 – Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AUX :

- 1- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article AUX-2.
- 2- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- 3- Les constructions à usage commercial sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article AUX-2.
- 4- Les terrains de camping et de caravaning.
- 5- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 6- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- 7- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.
- 8- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUX-2.

Article AUX-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone AUX, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- 1- Les constructions et installations devront être compatibles avec les principes établis dans l'orientation d'aménagement de la zone et, le cas échéant, son échancier d'ouverture à l'urbanisation et seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- 2- Les constructions et installations destinées aux activités industrielles et artisanales 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.
- 3- Les constructions et installations destinées aux activités commerciales dans la limite de 1 000 m² de surface de plancher maximum.
- 4- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- 5- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 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.

- 6- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- 7- Les constructions dans la zone, à l'exception de celles à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, comprises dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 23 décembre 2014.

Article AUX-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

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

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable sera refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante (RD117) peut constituer un danger pour la circulation.

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

2) Voirie

La création de voies publiques ou privées communes est soumise aux conditions suivantes, [en matière de largeur de chaussée](#) :

- 4 mètres minimum en cas de sens unique de circulation.
- 6 mètres minimum en cas de double sens.

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

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

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 \(notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères\).](#)

Article AUx-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1) Eau Potable

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

2) Assainissement

2.1 – Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Sauf législation spécifique plus rigoureuse, il sera spécifié à l'autorité compétente, gestionnaire du site d'activités, la nature physique, la composition chimique, biologique, et la température des effluents. Tout changement dans ces caractéristiques devra être soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Dans le cas où les effluents ne répondraient pas à ces prescriptions, l'exploitant devra installer à ses frais, à l'intérieur de son terrain, des ouvrages d'épuration ou de neutralisation particuliers, ainsi que les installations permettant de retenir les rejets considérés en cas de défectuosité dans le processus de traitement retenu.

La commune pourra exiger, si la toxicité possible des effluents l'impose, qu'un dispositif de contrôle en continu ou de prélèvement inopiné des rejets soit mis en place et entretenu au frais de l'exploitant.

2.2 – Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards de raccordement accessibles pour les contrôles et prélèvements des autorités compétentes.

2.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau public de récupération des eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales provenant des parkings et voiries devront faire l'objet d'un traitement de déshuilage avant rejet.

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

3) Electricité – Téléphone

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Article AUX-5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Article AUX-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres depuis l'axe de l'autoroute A64.
- 20 mètres depuis l'axe de la RD117.
- 5 mètres depuis la limite d'emprise des autres voies.

Article AUX-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- **Soit sur une des deux limites séparatives latérales au moins.** Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- **Soit en retrait des limites séparatives latérales,** à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres (**$D = H/2$ et $D > 3m$ mini**).

Article AUX-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUX-9 – Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article AUX-10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 mètres au faîtage ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur n'est pas limitée pour les ouvrages publics et les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).

Article AUX-11 – Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

En règle générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre.

~~L'aspect extérieur des constructions ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.~~

~~La demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords.~~

~~Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, ne pourront rester à nu.~~

1 - 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 à maille métallique soudée, doublée ou non d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées.

Le grillage sera de couleur vert foncé. La réalisation d'un muret bas en béton sera autorisée en pied de clôture dans le but d'éviter les affouillements par les animaux. Sa hauteur ne dépassera pas 40 cm.

Les divers boîtiers et armoires de raccordement aux réseaux seront intégrés avec soin.

2 – Aspect extérieur des constructions :

~~L'aspect extérieur des constructions ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.~~

L'architecture intégrera 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.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

~~Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, ne pourront rester à nu.~~

3 – Traitement paysager des abords des constructions nouvelles :

Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Article AUX-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

1) Habitations (logement de fonction) :

Il est exigé une place de stationnement par logement.

2) Commerces et bureaux :

Il est exigé au moins 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

3) Equipement hôtelier (établissement de plus de 5 chambres) : Pour les équipements hôteliers, il est exigé une place de stationnement par chambre.

4) Etablissements à usage d'activités artisanales

Il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m².

5) Etablissements à usage d'entrepôts :

Il est exigé 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée avec un minimum de deux places.

6) Etablissements à usage d'activités industrielles :

Il est exigé 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

7) Stationnement des vélos :

Il est exigé 1 place sécurisée et abritée pour le stationnement des vélos pour 2 places de stationnement des véhicules particuliers.

Article AUX-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1) Espaces libres – plantations

Les plantations existantes (arbres et haies) devront être conservées ou remplacées sur la base de 1 pour 1 minimum par des plantations équivalentes d'essences locales (Cf. annexe du règlement écrit).

Les plantations sur le domaine public localisées au document graphique et devant être protégées au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent 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.

Au moins 10% de l'unité foncière devra être traitée en espace vert.

Les parties restantes en dehors des bâtiments, parkings et stockages seront plantées d'un arbre de haute tige pour 500 m² de terrain libre. Une palette végétale d'essences locales sera proposée, en accord avec l'environnement local et en cohérence avec la palette végétale utilisée sur les espaces publics.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

2) Aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement seront plantées d'au moins un arbre de haute de tige pour 200 m² de surface (4 emplacements). En fonction de leur usage, seront plantés des arbres d'ombrage, des haies séparatives ou de la prairie rustique sur des sols perméables.

Dans le cas de la couverture des aires de stationnement par des ombrières photovoltaïques, la règle ci-dessus sera assouplie, en fonction d'une étude démontrant l'impact de son application sur le rendement des panneaux.

La couverture arborée ne doit pas obligatoirement souligner les trames de voirie mais elle peut aussi constituer un semis aléatoire d'aspect naturel. Pour cela il est conseillé d'utiliser des matériaux poreux pour le stationnement des véhicules légers, de type grave, sable, ou mélange terre-pierre.

3) Aires de stockage, traitement des déchets

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 limité depuis la voie ou l'espace à usage public.

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-14 – Coefficient d'occupation des sols

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014)

Article AUX-15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est recommandé.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des protections solaires pourront être autorisées dans le cadre d'une conception architecturale économe en énergie.

Les aires de stationnement pourront être couvertes par des ombrières photovoltaïques, à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Article AUx-16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

ZONE AUo

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUo correspond à une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification. Ce secteur correspond aux extensions en continuité du bourg (après urbanisation des zones AU).

Article AUo 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

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

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

Non réglementé.

Sont autorisées les installations et constructions démontables nécessaires à l'activité agricole, à condition de respecter une emprise au sol maximale de 20% de l'unité foncière.

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

Non réglementé.

Article AUo 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article AUo 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article AUo 9 : L'emprise au sol des constructions

~~Non réglementé.~~

Les installations et constructions démontables nécessaires à l'activité agricole, sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20% de l'unité foncière.

Article AUo 10 : La hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article AUo 12 : Le stationnement

Non réglementé.

Article AUo 13 : Les espaces libres et les plantations

Non réglementé.

Article AUo 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONES AGRICOLES

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

Dénomination	Vocation
□ A	espace agricole

ZONE A

ZONE A

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

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Article A 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

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

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

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
 - Les constructions ou installations nouvelles, l'adaptation des constructions ou installations existantes **doivent être nécessaires** :
 - soit à l'exploitation agricole ou forestière.
 - soit aux services publics ou d'intérêt collectif compatible avec la zone.
 - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.
2. Les clôtures sont soumises à déclaration.

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

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. **Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.**
3. **Les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.**
4. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

6. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3 mètres minimum en cas de sens unique, 5 mètres minimum en cas de voie à double sens desservant plus de 3 constructions.
7. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
8. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
9. Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

Article A 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Eaux d'assainissement

• Eaux pluviales

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

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

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

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

• Eaux usées

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

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

3. Réseaux divers

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

Article A 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

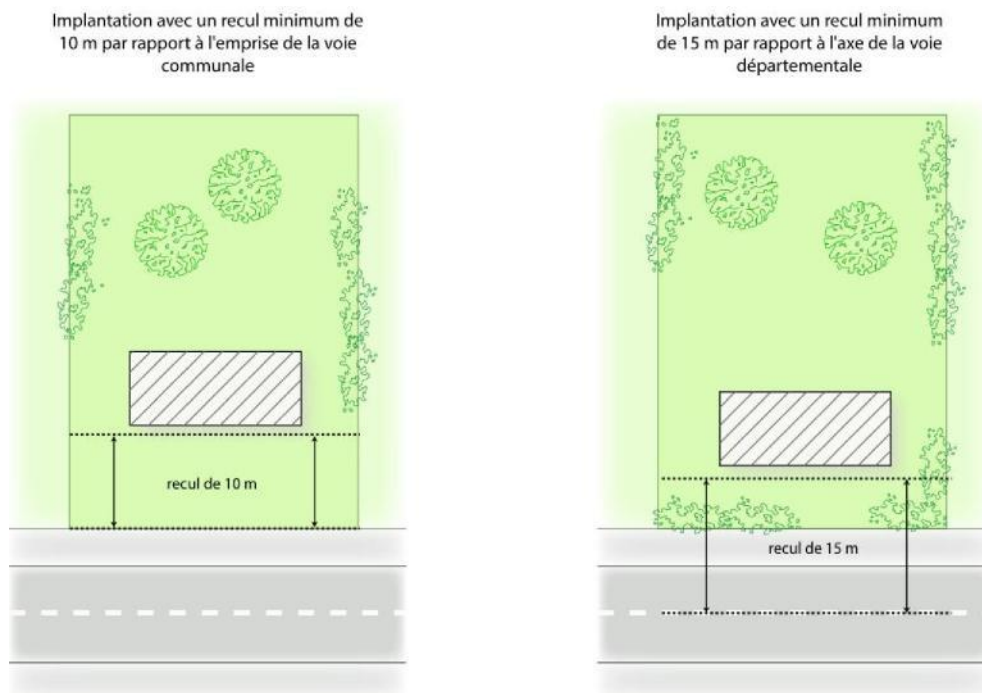
Non réglementé.

Se référer aux dispositions du Schéma Intercommunal d'Assainissement en vigueur.

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

1. Les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la RD 117 (*classée grande circulation et concernée par les dispositions de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme*).
- à une distance minimum de 15 mètres de l'axe des autres voies départementales.
- à une distance minimum 10 mètres de l'emprise des autres voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.



2. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.
3. Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement.

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

1. **Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives**, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à **10 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini)** (*souci de prise en compte des ombres portées*).
2. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.
3. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés différemment par rapport aux limites séparatives : *se référer aux dispositions générales en préambule du présent règlement*.

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

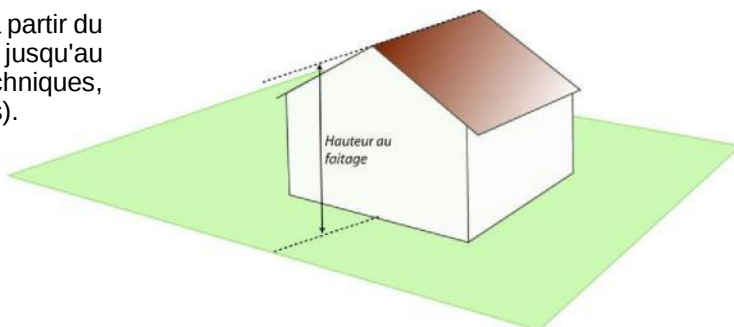
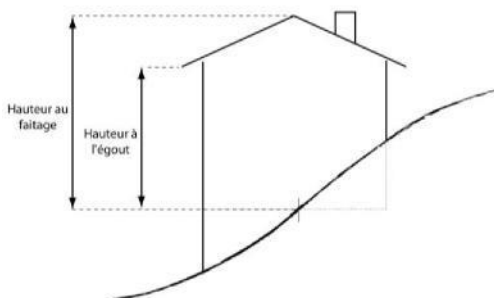
Entre deux constructions non contiguës la distance ne peut être inférieure à la hauteur du plus grand bâtiment (hauteur prise entre le terrain naturel et le faîtage).

Article A 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article A 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit du faîtage du bâtiment dans le sens de la pente.

1. La hauteur des constructions est limitée à :

- **8 mètres au faîtage pour les habitations**
- **12 mètres pour les bâtiments agricoles.** *Elle devra toutefois permettre une bonne insertion paysagère des constructions (se reporter au guide méthodologique édité par le CAUE31 et la Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne).*

2. Des éléments ponctuels, d'une hauteur supérieure sont autorisés (éoliennes, silos...)
3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

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

1. Dispositions générales :

- Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- En ce qui concerne les matériaux et volumes, les aménagements et agrandissements de l'existant, devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
- Les bâtiments agricoles devront être fermés sur trois côtés ou éventuellement deux en justifiant que cette nécessité soit liée à des besoins agricoles.
- Les toitures des nouvelles constructions à usage agricole devront comporter deux pentes égales ou au moins équivalentes à 1/3 – 2/3.

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

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

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

Article A 12 : Le stationnement

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

Article A 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONES NATURELLES

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

Dénomination	Vocation
□ N	secteurs naturels « stricts »
□ Nh	secteurs naturels habités

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

Il existe :

- > **un secteur N**, qui a vocation « strictement » naturelle et paysagère. Il rassemble les espaces boisés et les espaces entretenus par l'agriculture sur lesquels l'implantation d'une construction (habitation ou exploitation) pourrait avoir un fort impact visuel et/ou environnemental.
- > **un secteur Nh**, qui recouvre des espaces urbanisés de faible superficie situés au cœur ou à proximité immédiate des espaces naturels. Ces micro-espaces sont constructibles mais les droits y sont très limités.

La zone naturelle est partiellement concernée par le zonage de l'atlas informatif dit CIZI mais n'est pas concernée par la Servitude d'Utilité Publique de Plan de Prévention des Risques.

Article N 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

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

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

1. Les clôtures sont soumises à déclaration.
2. Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement.
3. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

> **Dans l'ensemble de la zone N, seuls sont autorisés :**

- L'extension ou la surélévation des constructions ou installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne devra pas dépasser 30 m² de SHON.
- L'aménagement de pistes cyclables ou piétonnes
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.

> **Dans le secteur Nh, seuls sont autorisés :**

- **Les piscines et les annexes d'habitat sans création de logement** (garage, buanderie, remise, ...).
- L'extension ou la surélévation des constructions ou installations existantes autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite de 250 m² de SHON totale (ancien et nouveau cumulés).
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.

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

- 1. Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.**
- 2. Les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.**
3. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
4. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
5. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours.
6. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
7. Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

> Dans le reste de la zone N :

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

Toute création de voie nouvelle est interdite.

Article N 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**1. Eau potable**

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

2. Eaux d'assainissement**• Eaux pluviales**

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

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

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

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

• Eaux usées

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

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

3. Réseaux divers :

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

Article N 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Se référer aux dispositions du Schéma Intercommunal d'Assainissement en vigueur.

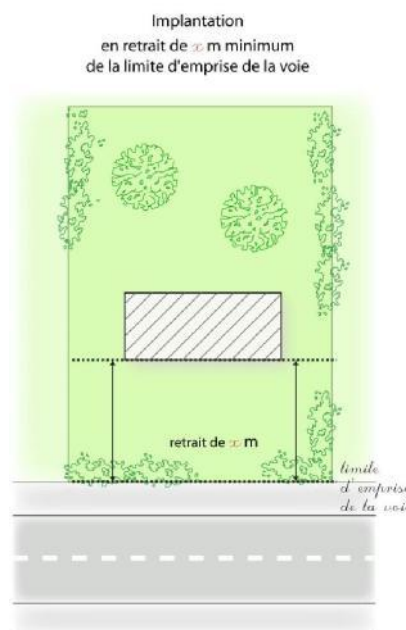
Article N 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

> Dans le secteur Nh :

1. Les constructions doivent être implantées :

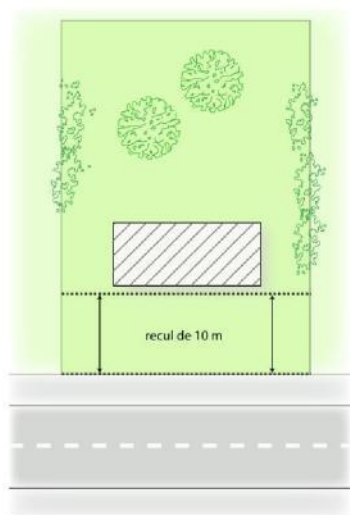
- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
- soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

2. Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.
3. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.
4. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés différemment.

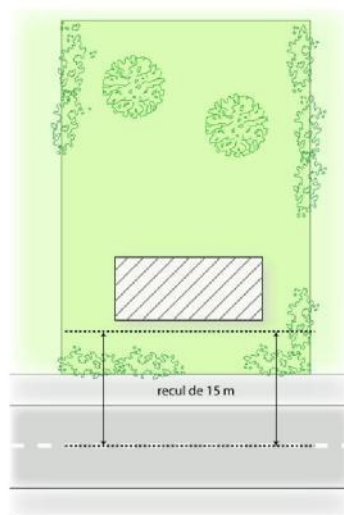


> Dans le reste de la zone N :

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



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



1. Les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la RD 117 (*classée grande circulation et concernée par les dispositions de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme*).
- à une distance minimum de 15 mètres de l'axe des autres voies départementales.
- à une distance minimum 10 mètres de l'emprise des autres voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

2. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés différemment.

Article N 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**> Dans le secteur Nh :****1. Les constructions doivent être édifiées :**

- soit sur une des deux limites séparatives
- 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) (*souci de prise en compte des ombres portées*).

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

3. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés différemment par rapport aux limites séparatives : se référer aux dispositions générales en préambule du présent règlement.

> Dans le reste de la zone N :

Non réglementé

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

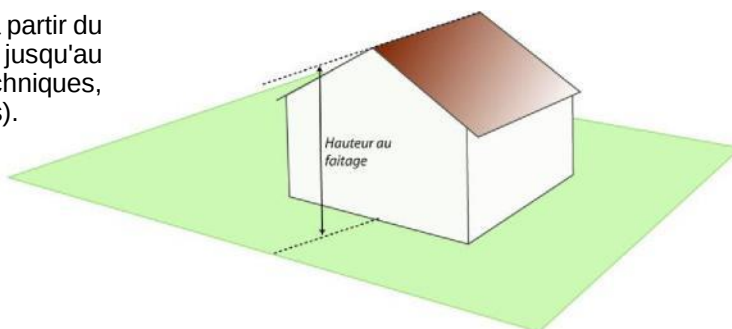
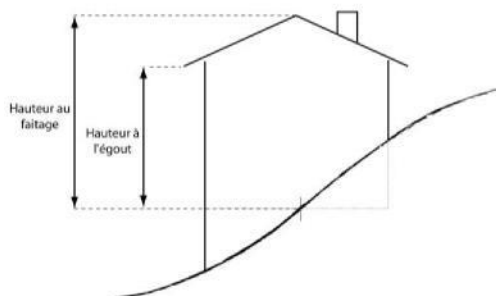
Non réglementé

Article N 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article N 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit du faîtage du bâtiment dans le sens de la pente.

1. La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

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

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

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

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

1. Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées en annexe du présent règlement.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

2. Volumétrie :

- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
- Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

3. Façades :

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

4. Toitures :

- Les toitures des bâtiments seront à deux versants symétriques.
- Toutefois, des toitures différentes pourront être acceptées si elles justifient un apport architectural, environnemental ou paysager significatif, sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

5. Clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les clôtures sur voie publique seront constituées :
 - soit d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur. Ces murs bahuts peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grilles en fer forgé, en bois, ...).
 - soit d'un mur maçonné d'une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètres.

Article N 12 : Le stationnement

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

Article N 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement.

Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ANNEXES (INDICATIVES, NON PRESCRIPTIVES)

CONSTRUIRE SUR SON TERRAIN ...

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



A titre informatif, non exhaustif :

Carnets pratiques : construire en bois ?

Support : Fiche Conseil - Année : 2005

Public : Particuliers

Conditions d'accès : Disponible gratuitement auprès du CAUE

Carnets pratiques : choisir le végétal ?

Support : Fiche Conseil - Année : 2004

Public : Particuliers

Conditions d'accès : Disponible gratuitement auprès du CAUE

Carnets pratiques : un projet pour un terrain ?

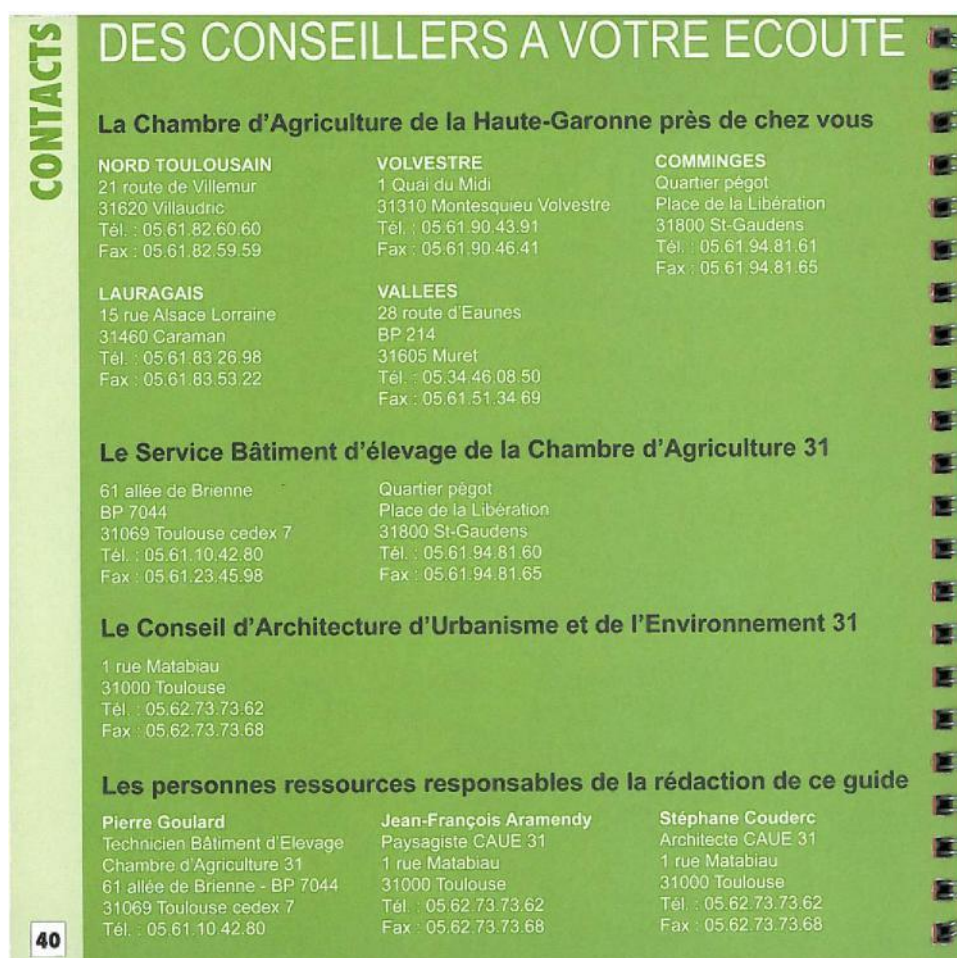
Support : Fiche Conseil - Année : 2004

Public : Particuliers

Conditions d'accès : Disponible gratuitement auprès du CAUE

INSERER DES BATIMENTS AGRICOLES DANS LE PAYSAGE

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



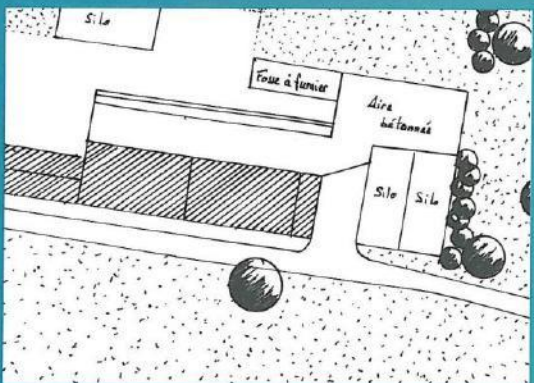
LES STOCKAGES

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

Plusieurs critères sont à prendre en compte :

- Choisir l'emplacement le plus fonctionnel par rapport au plan de circulation, à la fréquence d'utilisation, à la topographie du terrain.
- Délimiter précisément l'emprise des stockages et l'accompagner de quelques aménagements particuliers :
 - revêtements de sol,
 - bordures,
 - plantations.
- Quand cela est possible, implanter les stockages difficilement aménageables à l'abri des regards.
- Éliminer les dépôts et ferrailles qui n'ont plus d'utilité.



AMÉNAGER LES ABORDS

17

-A

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

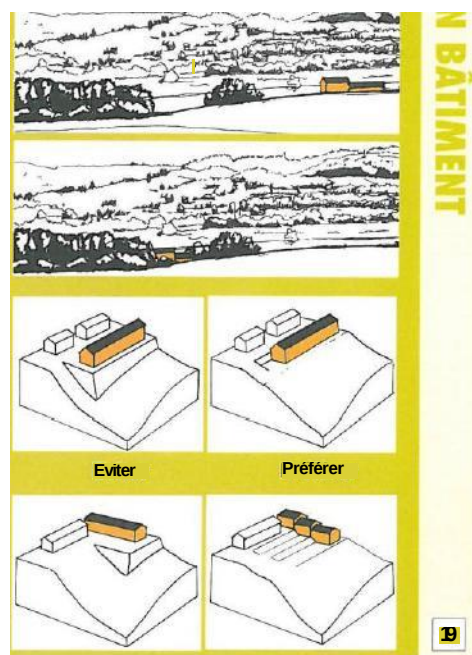
- la volumétrie des bâtiments est devenue plus importante
- les bâtiments standardisés sont en rupture avec les caractéristiques locales par leurs matériaux, leur forme architecturale et leur adaptation au relief.

3 INSCRIPTION DANS LE SITE

- ans un site non bâti, il faut éviter que le bâtiment soit perçu de façon isolée. Lorsque des éléments végétaux existent, il est préférable d'insérer le bâtiment en lisière d'un boisement, ou d'une haie.
- 2 les sites de crêtes sont des cas particuliers. • bâtiment agricole va modifier profondément la silhouette naturelle du site, brisant la ligne naturelle entre terre et ciel. Il sera largement visible de toutes parts et sera davantage exposé aux intempéries. Si l'implantation ne peut être faite ailleurs, ou dans le cas d'un bâtiment de grande envergure, on pourra l'inscrire plus facilement dans le paysage par l'accompagnement de plantations d'arbres.

03 INSCRIPTION DANS LA PENTE

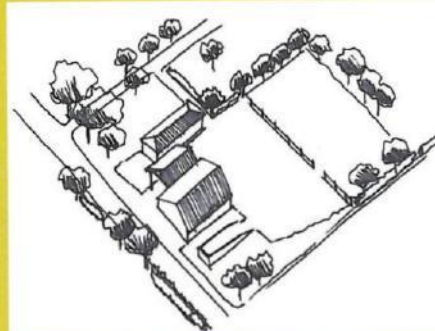
Les contraintes liées à la topographie sont souvent allégées par les capacités techniques des engins actuels de terrassement. Les modelés (terrasses, talus, ...) qu'ils génèrent ont souvent été disproportionnés, en contraste avec l'existant et nuisent, plus qu'ils n'apportent, à l'amélioration du cadre de vie. Il est par conséquent préférable, pour améliorer l'implantation d'un bâtiment, d'exploiter les mouvements du relief existant (un pli du terrain, ou un dénivelé du sol) ou de s'y adapter : (lorsque cela est possible), les bâtiments trop longs peuvent être fractionnés et disposés en gradins.



L'IMPLANTATION

EIL OOREL TEIESEESIZAREEEEMAE,

L'implantation d'un nouveau bâtiment agricole implique d'assurer l'articulation avec les bâtiments existants. Elle doit garantir la cohérence des pratiques de l'exploitation, l'accessibilité du bâtiment et permettre son évolution future.

LA COHÉ
PRATIQUES

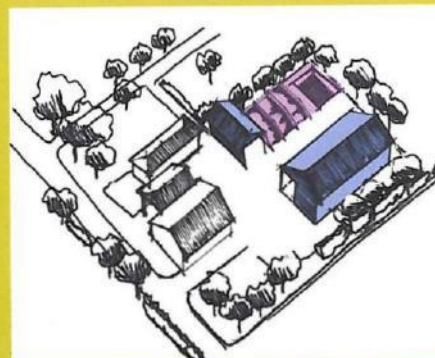
La connaissance de l'organisation de l'exploitation et la prise en compte des attentes de l'exploitant permettent de terminer des implantations qui :
- permettent la diversification des flux. Il faut veiller à regrouper les aires de stockages ;
- ou d'épandage, fixer un seul lieu d'accueil... et, selon le contexte, assurer une protection contre les agressions climatiques

L'ACCESSIBILITÉ DU
BÂTIMENT

Les possibilités d'accès au bâtiment doivent pouvoir être multiples ; suffisamment importantes pour favoriser sa desserte et le passage de tous types d'engins et permettre un remaniement éventuel du bâtiment.

LES EXTENSIONS

Durant la phase d'implantation il est important d'intégrer les extensions possibles du bâtiment et leurs limites (surcoûts techniques liés aux adaptations au terrain...).



Z

22

L'implantation d'un bâtiment agricole est un gage de son insertion. Elle s'opère en accord avec le contexte paysager.

'ORIENTATION

L'orientation du bâtiment doit être judicieusement choisie. Il faut prendre en considération le soleil, le vent, les intempéries, la végétation, etc. en songeant aux activités qu'on exercera.

En conséquence il est bon :
- d'offrir le moins de surface possible aux vents dominants

- de rechercher l'ensoleillement maximal d'hiver pour assainir et chauffer les parois.

- de profiter de la ventilation naturelle (surtout pour les étables)

- d'éviter l'ensoleillement d'été qui rend l'atmosphère difficilement supportable pour les animaux et les humains.

- d'orienter le bâtiment pour qu'il puisse bénéficier d'une protection naturelle : repli du terrain, végétation, eau d'arbres ; il est intéressant sur les mêmes raisons de protection l'adosser à des constructions existantes.

IN3wiine Nn
113INV1dWI

23

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

FRACTIONNEMENTS ET EXTENSIONS

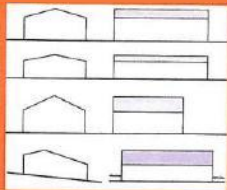
Le fractionnement en plusieurs volumes simples, lorsque l'usage le permet, peut favoriser l'insertion et faciliter des évolutions ultérieures. On peut accoler deux bâtiments, ou les joindre si nécessaire par un volume plus bas (Un espace intermédiaire couvert bien dimensionné peut distribuer deux volumes).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

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

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

ENTES DE COUVERTURES

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

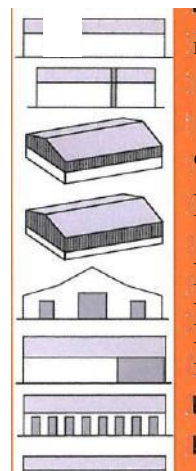


CONSTRUIRE UN BÂTIMENT

27

z
ciej
CO
Z
ma
>mi
Z
ghie

LES FAÇADES



bâtiment. Dans tous les cas, il est souvent préférable de différencier les matériaux de toiture de ceux des façades. Les «événements» de la façade peuvent être utilisés pour atténuer l'effet «de masse», ou «de barre» produit par un volume mal équilibré. La disposition des principaux éléments de ces constructions (linéarité, répétitivité du système constructif, grandes surfaces de parement) en modifie la perception, leur donne une élégance ou accentue leur caractère massif. 111

LA COMPOSITION DES FAÇADES

Il est souhaitable de concentrer les effets et moyens sur une ou deux façades « stratégiques ».

Certaines façades doivent supporter des contraintes techniques plus importantes (pluies, v dominants), d'autres des contraintes visuelles (vues depuis une route, depuis le village).

La composition des façades doit être équilibrée :

Briser l'effet de masse

On mettra en évidence, dans les formes et utilisations des matériaux, les différentes parties des façades.

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

Le soubassement : l'assise du bâtiment

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

La façade courante : le fond

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

Les ouvertures : l'animation et la vie du bâtiment

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

- La symétrie des percements conforte l'équilibre d'une façade.
 - La répétition de percements identiques permet de rythmer la façade.
 - La proportion entre le plein et le vide permet d'équilibrer un percement désaxé.
- Sauf cas particulier, il faut rechercher l'alignement des linteaux et des appuis.

A COULEUR



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

Quelques notions

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

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

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

Les nuances de coloration

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

Chercher à différencier les couleurs des toitures de celles des façades. Les fonctions et les matériaux ne sont pas et ne doivent pas être les mêmes. Différencier les éléments qui composent la façade : le soubassement / les ouvertures / les fonds de façade ou bardages.

Éviter les toitures rapiécées et les alternances injustifiées de matériaux en façade qui contribuent à augmenter l'impact du bâtiment dans le paysage.

Choisir une couleur plus sombre pour la toiture que pour les murs. Cela contribuera à «asseoir» le bâtiment dans son site et dans le paysage.



L'ENTREE DE LA FERME

Une image partielle, elle est déterminante. Elle est privilégiée et, car, même si...

Elle peut être conçue pour créer un repère visuel, pour renforcer l'identité du lieu. Planté au seuil de l'entrée ou le long du chemin d'accès, le végétal offre de nombreuses possibilités d'aménagement en fonction des dispositions et des espèces.

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

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

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



ROLES

Dans un paysage rural, chaque terrain est utilisé pour son meilleur rendement financier et la végétation ne persiste ou n'est implantée que le long des chemins, en limite des parcelles, le long points d'eau, sur les terrains difficiles à exploiter.

Dans tous ces cas, l'arbre n'est pas seulement une masse de bois et de feuilles.

Le végétal joue des rôles multiples dans le paysage.

UN SUPPORT VISUEL

L'arbre isolé attire le regard et devient un repère visuel.

En groupe et aligné, il permet de :

- marquer une direction.

UN ÉCRAN

Groupé de manière plus ou moins dense il génère des écrans

visuels qui réduisent l'impact des interventions sur le paysage ou tout simplement les occultent.

UNE PROTECTION

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

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

ttuf
i30
MP
AG
NE
NT
VÉ
GÉ
TA
L

37

L'ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL

demande de respecter un

ass une et une
cohérence de la trame végétale

LA PALETTE

La réussite de ces implantations nécessite un choix parmi les locales. Mieux adaptées sur la ré micro climats et aux caractéristiques elles assureront leur pérennité.

Une sélection supplémentaire sera nécessaire en fonction du rôle que de la haie et de son orientation : les haies selon l'axe est-ouest devront comporter des arbres plus petits afin de générer une ombre portée moins importante.

LA STRUCTURATION

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

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

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

L'IMPLANTATION

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

Dissimulation d'un bâtiment agricole sur un territoire sans structuration végétale augmentée

La. 1s l » eire, 1:1

Structure végétale isolée, liée imposante par son linéaire et en rupture par le choix de la palette végétale.

Haie isolée impoante par son linéaire mais en continuité des structures existantes par le choix de la palette végétale

ti7 onp4e

Bosquets de petites haies et arbres isolés d'essences locales minimisant l'impact de l'intervention paysagère

Réponse directe

Réponse

Réponse intégrant les évolutions de l'exploitation

139

REHABILITER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL AGRICOLE : « GRANGES DU COMMINGES »

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

En voici quelques extraits :



Rouède



Galié



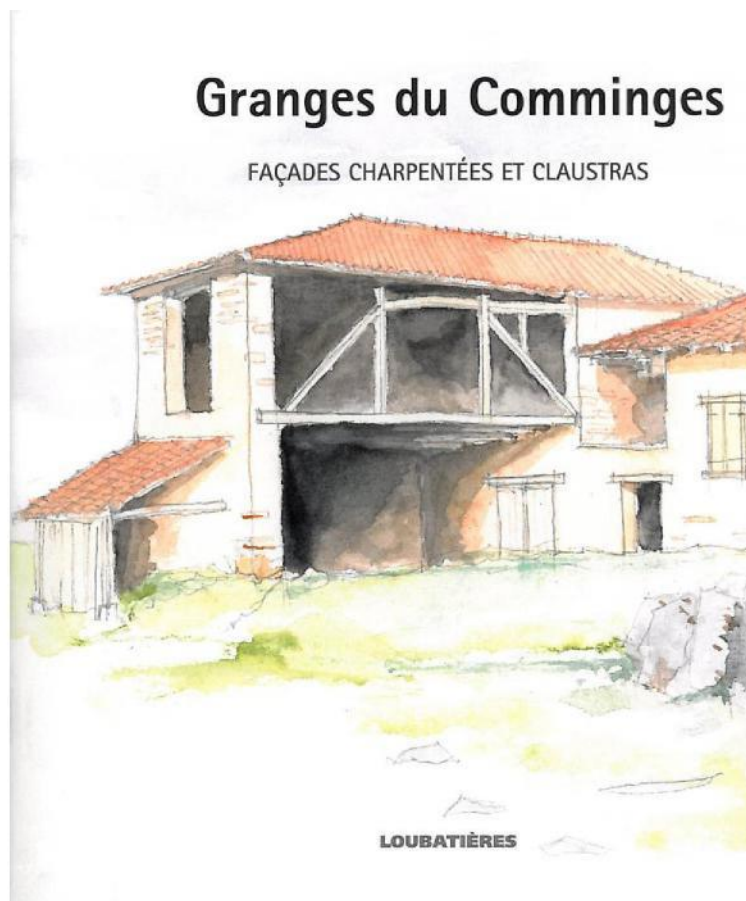
Ardège



Barbazan



Gembrie



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



ISBN 978-2-86266-535-1



10€ 9 782862 665351

AVANT-PROPOS

Sur l'aire géographique qui couvre le piémont pyrénéen de la vallée de la

1111111 Garonne depuis la plaine de Rivière jusqu'au Volvestre et remonte dans les sillons des affluents gersois de la Garonne, l'architecture des fermes a adopté une typologie aux caractères affirmés dont les exemples précoces peuvent être datés de la fin du XVIII^e siècle. Ce territoire était celui d'une société agraire relativement homogène de propriétaire exploitant qui pratiquait une polyculture vivrière, couvrant l'essentiel de ses besoins, l'élevage, surtout bovin, lui assurant une rente variable selon la taille de l'exploitation. L'approvisionnement en viande de Toulouse et des quelques autres villes proches constituait un

marché naturel et durable. La longue stabilité économique et sociale de cet espace rural a favorisé à la fois la diffusion et la permanence durant tout le XIX^e siècle de ce modèle type de ferme, si fréquent qu'il sauterait aux yeux du promeneur le plus distrait. C'est au cœur de la plaine de Rivière, son piémont, et sur les serres qui dominent la plaine que cette ferme est la plus fréquente. Elle mérite donc bien sa désignation de ferme commingeoise.

LA FERME COMMINGEOISE

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



Implantation et orientation

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

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

Plan de masse et volumétrie

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



Composition des façades d'habitation

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

Bâtiments d'exploitation

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

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

Matériaux et couleurs

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

LA GRANGE

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

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

6

TYPOLOGIE DES CLAUSTRAS

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



Les couleurs des clayonnages

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

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

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

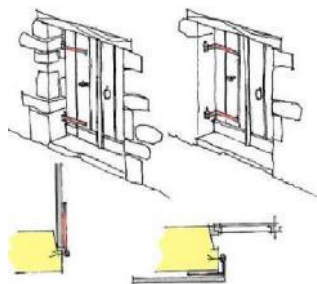
La restauration d'une ferme s'accompagne en général d'un changement de destination. La ferme devient une résidence principale ou secondaire. Leurs nouveaux propriétaires souhaitent naturellement réaliser des aménagements qui répondent à leurs besoins, mais sont aussi, le plus souvent, attachés à la conservation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

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

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

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

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



Translocation d'une ancienne porte d'érable tu voltige abattant sur la ferrure avec pose de poutres coudées.

L'examen détaillé de l'état de chacune des pièces qui constituent chaque ferme (structure de charpente assemblée) doit être mené dans une seule perspective, conserver au maximum les pièces de bois anciennes. Les diverses techniques d'assemblages en charpenterie offrent autant de solutions pour conforter ou opérer un remplacement partiel des parties défectueuses. Les traitements des bois anciens contre les agents parasites du bois, la restauration de la couverture, assurent un long avenir à ces charpentes restaurées dont l'aspect aura toujours un caractère authentique incomparable avec la mise en place d'une charpente neuve.

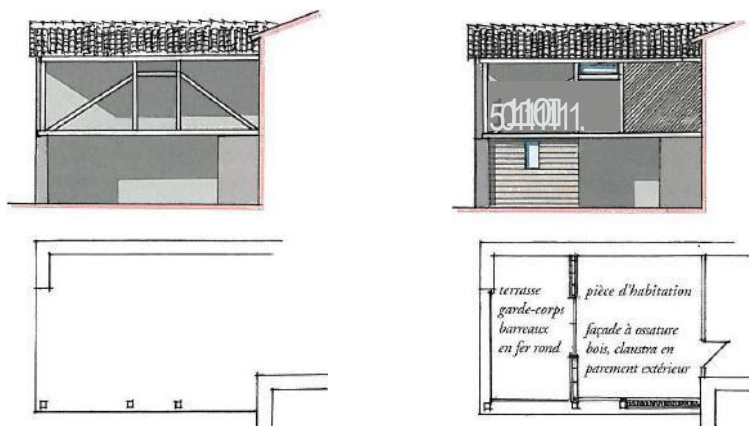
Réaménagement de la grange

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

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

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

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



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

LISTE DES ESSENCES VEGETALES LOCALES CONSEILLEES

Liste non exhaustive, mais permettant aux pétitionnaires d'orienter leurs choix quant aux essences à privilégier :

Aubépine, Camerisier, Cornouiller sanguin, Cognassier, Eglantier, Fusain d'Europe, Lilas commun, Néflier, Nerprun alaterne, Noisetier, Poirier commun, Pommier sauvage, Prunelier, Sureau noir, Troène des bois, Viorne lantane, Alisier torminal, Aulne glu. ineux, Chêne pédonculé, Chêne pubescent, Cormier, Erable champêtre, Erable plane, Frêne commun, Merisier, Saule blanc, Tilleul des Bois,...

Source : Association Arbres et Paysages d'Autan

DEFINITIONS

Accès

Lorsque le mot accès est employé pour un accès par voie carrossable.

Alignement

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

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

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

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

Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, piscines, etc. ...

> Surface annexe

- Arrêté du 9 mai 1995, modifié par l'arrêté du 10 mai 1996 du ministre en charge du logement (pris en application des articles R 331-10 et R 353-16-2° du Code de la Construction et de l'Habitation)

« les surfaces réservées à l'**usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre**. Elles comprennent : les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias, les vérandas et, dans la limite de 9 m², les parties de terrasse accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré ».

> Annexes intérieures au logement

Il s'agit des buanderies, débarras, séchoirs, celliers (surface habitable) ...

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

Ce sont des pièces de service au même titre que les « cuisines, salles d'eau et cabinets d'aisance » : elles font donc partie de la surface habitable du logement.

> Annexes extérieures au logement : séchoirs et celliers

La surface des celliers et séchoirs est décomptée en tant que surface annexe quand ces pièces sont extérieures au logement, c'est-à-dire quand on ne peut y pénétrer directement depuis le reste du logement et que, pour y accéder, on est obligé de passer par un milieu extérieur, milieu qui peut être une partie commune (en logement collectif), un garage (en logement individuel) ou un lieu ouvert (coursive, jardin). En cas de doute, il convient de regarder si le traitement de la pièce se rapproche de celui d'une annexe (parpaings apparents, sol simplement ragréé, absence de plafond, toiture apparente, etc.) ou de celui d'une pièce habitable (par exemple un cabinet de toilette). Les surfaces utilisées pour le stationnement des véhicules ne font pas partie des surfaces annexes, quelle que soit leur nature (stationnement en surface ou garage construit en superstructure ou sous-sol).

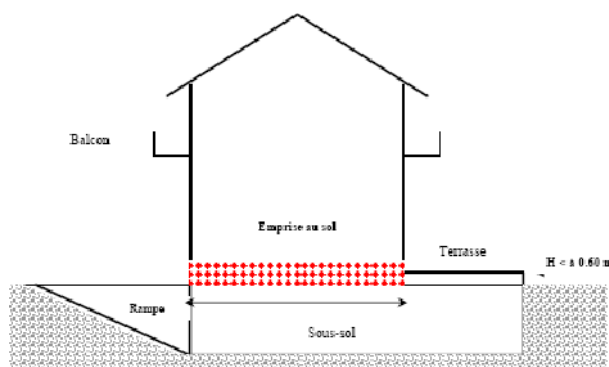
> Constructions annexes

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo, etc.

CES = Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriel, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m dessus du sol naturel avant travaux.

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



Construction principale

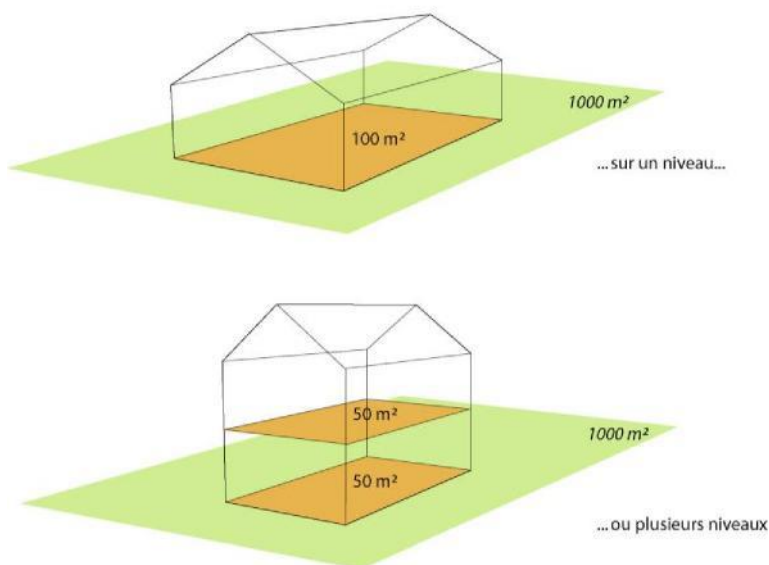
C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

COS = Coefficient d'Occupation des Sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport entre la SHON* et la surface de la parcelle.

$$\text{COS} = \text{m}^2 \text{ de SHON} / \text{m}^2 \text{ de terrain}$$

Sur une surface de 1000 m² affectée d'un COS de 0,1: il est possible de construire 100 m² de SHON



Article R.123.22 du Code de l'Urbanisme

« 1° - Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptible d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2° - Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L.111-5 est déduite des possibilités de construction. Les emplacements réservés visés à l'article R.123-18 (11,3°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à toute ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.

3° - Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R.112-2.

4° - Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article R.123-21 (2°e).

5° - Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation des sols pourra être dépassé en application des articles L.123-1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture. »

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 / Surélévation

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut-être envisagée **soit en hauteur (c'est une surélévation) soit à l'horizontal.**

Les règles du PLU (Plan Local d'Urbanisme) peuvent-être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve.

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.111-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

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

– Article R.111-1-3 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. »

Limite séparative

La limite séparative est une frontière, matérialisée ou non par des bornes de repère (bornage), à la cote des sols existants, délimitant la surface d'une propriété, en sorte que, lorsqu'on la franchit, on pénètre sur la propriété du voisin ou sur le domaine public.

Ces limites forment ainsi un découpage du territoire en parcelles numérotées de propriétés foncières qui sont répertoriées sur le cadastre.

– 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. »

Place de stationnement

Les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,30 mètres pour la largeur et de 4,50 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.

SHOB = Surface Hors Œuvre Brute

La SHOB des constructions est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, des surfaces des toitures-terrasses, des balcons ou loggias et des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, auxquelles s'ajoutent l'épaisseur des murs et cloisons.

– Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

« La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique ne sont pas incluses dans la surface de plancher développée hors oeuvre brute de cette construction. [...] »

SHON = Surface Hors Œuvre Nette

Elle est obtenue en déduisant de la SHOB* certaines surfaces de plancher.

– Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

« La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre nette des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux. »

Surface et volume habitables

– Article R.111-1-2 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, cne 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

Sont considérées comme des voies et emprises publiques tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique doivent respecter les mêmes règles de recul.

