

RÈGLEMENT ÉCRIT

SOMMAIRE

LEXIQUE	3
ZONE UA	5
ZONE UB	11
ZONE UC	18
ZONE UF	26
ZONE UL	30
ZONE 1AU	33
ZONE 2AU	40
ZONE A	41
ZONE N	46
ZONE NP	48

LEXIQUE

Accès	Linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), ou de l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte.
Acrotère	Bandeau périphérique qui entoure une toiture.
Affouillement des sols	Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet sa profondeur excède 2 m (C. urb., art. R. 421-19 et s.).
Alignement	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. Dans le cas de voie privée, limite séparative entre l'espace commun (voie, chemin piéton...) et le terrain d'usage privatif.
Annexes	Constructions, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, etc... à proximité immédiate de la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.
Bâtiment	Construction close et couverte présentant un espace intérieur utilisable.
Caravane	Véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction, et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (C. urb., art. R. 111-37).
Clôture	Tout ce qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace.
Egout du toit	Limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.
Emprise publique	Tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique (voie ferrée, ...), ne donnant pas accès directement aux propriétés riveraines mais pouvant nécessiter un certain ordonnancement dans l'implantation des constructions.
Entrepôt	Local d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et de façon plus générale tout local recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers (logistique...)
Espace commun	Parties d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation valant division communes à l'ensemble des colotis. Il s'agit le plus souvent des voies, espaces verts et bassins de rétention des eaux de pluies, aires de stationnement.
Exhaussement de sol	Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation dès lors que sa superficie est supérieure à 100 m et que sa hauteur excède 2 m (C. urb. art. R. 421-19 et s.).
Faîtage	Au sommet d'une toiture, intersection horizontale de deux versants dont les pentes sont opposées.
Habitation légère de loisirs	Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (C. urb. R.111-31).

Limite d'emprise d'une voie	Limite séparant un terrain privatif d'une espace collectif privé ou public voué à la circulation (et éventuellement au stationnement).
Limite séparative	Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë.
Mur pignon	Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière.
Opérations d'aménagement d'ensemble	Opération qui tend à organiser un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements collectifs (y compris le stationnement) pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.
Sablière	Poutre placée horizontalement sur le sommet d'un mur, en partie basse (et haute d'un versant unique de toit) et sur laquelle repose le reste de la charpente. À défaut de poutre, sommet du mur supportant la charpente.
Terrain d'assiette	Parcelle ou ensemble de parcelles objet de la demande d'autorisation.
Terrasse	Espace minéral entre un bâtiment et le jardin.
Toiture terrasse	Toiture dont la pente est extrêmement faible (15% au maximum).
Toiture à pente apparente	Toiture à pente unique ou multiple non masquée par un acrotère d'une hauteur au moins égale au point haut de la toiture.
Toiture masquée	Toiture dont le point haut est inférieur au niveau de l'acrotère.
Unité foncière	Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés.
Voie	Desserte de plusieurs propriétés comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules (même impasse), quel que soit le mode de propriété (voie publique, voie privée en copropriété ...)

ZONE UA

Caractère de la zone *(ce préambule n'a pas de caractère normatif)*

La zone UA correspond à la partie la plus ancienne du village caractérisé notamment par une implantation des constructions à l'alignement des voies et en continuité.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt, agricole
- 2 - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- 3 - L'installation de caravanes
- 4 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage
- 5 - Les affouillements du sol
- 6 – Les défrichements dans les espaces boisés classés repérés selon la légende au document graphique d'ensemble

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- 1 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitat et la tranquillité du quartier.
- 2 - Les installations classées soumises à déclaration à condition que :
 - Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que : boulangeries, laveries, drogueries
 - Soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 3 - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**1 - EAU**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3- EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

ARTICLE UA 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1 - Les constructions doivent être implantées pour tous les niveaux à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 1 mètre.

2 - Lorsque le terrain dispose de 2 façades opposées sur 2 rues différentes, la construction pour- ra être implantée à l'alignement de l'une des 2 voies et en retrait de l'alignement de l'autre voie.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et implantées en retrait de l'alignement pourront être admis à condition qu'ils n'augmentent pas le retrait existant.

4 - Les dispositions des paragraphes 1 à 3 ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions venant à l'arrière d'une construction existante ou créée à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) ou en premier rang.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Dans une profondeur de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement de la voie, les constructions nouvelles doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.

Lorsque la longueur de la façade sur rue est supérieure à 12 mètres, l'implantation sur une seule des 2 limites séparatives latérales est autorisée. Dans ce cas, la construction doit être

écartée de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement, ainsi que par rapport aux limites de fond de parcelle, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.

Une implantation en limite est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au sommet du toit sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres ni la longueur 10 mètres mesurés sur une limite séparative.

3 - Les aménagements et agrandissements, sans création d'un niveau supplémentaire, des constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

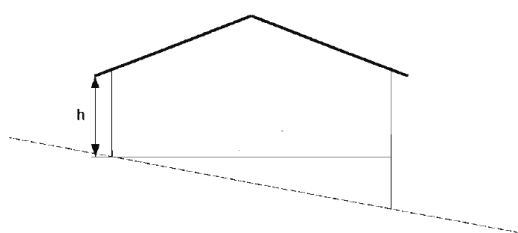
Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du niveau du sol avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point haut du terrain au pied du mur de façade.



Calcul de la hauteur sur les terrains en pente

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres. Toutefois, elle pourra atteindre celle du bâtiment existant à remplacer lorsque sa hauteur est supérieure à 7 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...).

2 - Dispositions particulières

2.1 - Restauration ou modification de constructions existantes

A - Toitures - couvertures

Sauf si l'architecture du bâtiment nécessite un autre type de couverture, celles-ci seront à ram-pants et leur pente n'excédera pas 33% ; elles seront en tuiles canal ou similaires, de teinte identique à la tuile locale, posées couvrantes et égout ou couvrantes sur support. Les tuiles couvrantes seront de préférence de réemploi. Sont interdits les bardages des avant-toits, les toitures terrasses et terrasses encaissées.

Pourront être admises les fenêtres de toit à condition qu'elles ne soient pas en co-visibilité avec le clocher de l'église.

B - Façades, Murs et parements

Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs formes et proportions initiales. Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment et s'insérer dans l'ordonnement aux baies anciennes. Dans le cas d'agrandissement d'un bâtiment existant ou en l'absence de référence à des baies existantes, les baies des fenêtres seront à dominante verticale, hormis pour les jours et baies de combles. Lorsque le bâtiment existant présente un ordonnancement de baies régulier, les baies nouvelles devront être axées par rapport aux autres baies. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vitrines de commerces et entrées de garages. Les aménagements et créations de façades commerciales seront de préférence contenus dans les ouvertures des baies anciennes et en retrait du nu de la façade.

C - Menuiseries

Sont admis les volets intérieurs, les volets bois rabattables en tableaux, les contrevents en bois à lames verticales, rabattables en façade.

2.2 - Constructions nouvelles

- Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle devront respecter les dispositions du paragraphe 2.1 ci-dessus.

- Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant. La toiture sera en tuile canal ou similaire de teinte identique à la tuile locale. Les baies des fenêtres seront à dominante verticale. Cette disposition ne s'applique pas aux entrées de garages et vitrines des commerces.

2.3 – Toutes constructions

Est admise en toiture l'installation

- De systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que :
 - ils soient intégrés à la couverture ou dans un plan parallèle
 - leur superficie n'excède pas 30% de celle du versant de leur implantation
- Ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du premier alinéa du paragraphe 1 ci-dessus.

3 - Clôtures

- Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
- Les clôtures nouvelles donnant sur la voie publique pourront être constituées :
 - soit d'un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,5 mètre,
 - soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une grille à barreaudage droit non torsadé. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le nombre exigé d'aires de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche de surface de plancher définie ci-dessous :

1 - Constructions à destination d'habitation

A) Création d'une surface de plancher habitation inférieure ou égale à 75 m² : il n'est pas exigé d'aire de stationnement

B) Création d'une surface de plancher habitation supérieure à 75 m² : Il est exigé une aire de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher habitation créée au-delà des 75 premiers m²

C - Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 aire de stationnement par logement.

2 - Commerces, bureaux : 1 aire de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

3 - Il n'est pas fixé de nombres de places de stationnement pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de place de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE UB

Caractère de la zone *(ce préambule n'a pas de caractère normatif)*

La zone UB correspond à une partie du village occupée par des équipements collectifs (école, terrains de sports, salle polyvalente) et un habitat à dominante pavillonnaire. Elle est appelée à être progressivement desservie par le réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt, agricole
- 2 - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- 3 - L'installation de caravanes
- 4 - Les dépôts de ferrailles et véhicules hors d'usage
- 5 - Les affouillements du sol

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- 1 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitat et la tranquillité du quartier.
- 2 - Les installations classées soumises à déclaration à condition que :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que : boulangeries, laveries, drogueries
 - soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 3 - L'entreposage de caravanes à condition qu'il soit réalisé en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 4 - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**1- EAU**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3- EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4- ELECTRICITE - TELEPHONE

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, ces réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Par dérogation prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Hors de ces cas, elles s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

Elles s'appliquent également aux voies privées dont la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

1 - Les constructions seront implantées à une distance :

- de l'axe de la RD 43 (route de Rieumes) au moins égale à 15 mètres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 3 mètres.
- de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitation, ...) au moins égal à 2 mètres. Toutefois, les entrées de garage seront implantées à une distance de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie d'accès au moins égale à 6 mètres.
- de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes a la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement inférieure à celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

3 - Les ouvrages techniques admis doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 1 mètre

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Par dérogation prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Hors de ces cas, elles s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

. Elles s'appliquent également aux voies privées dont la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

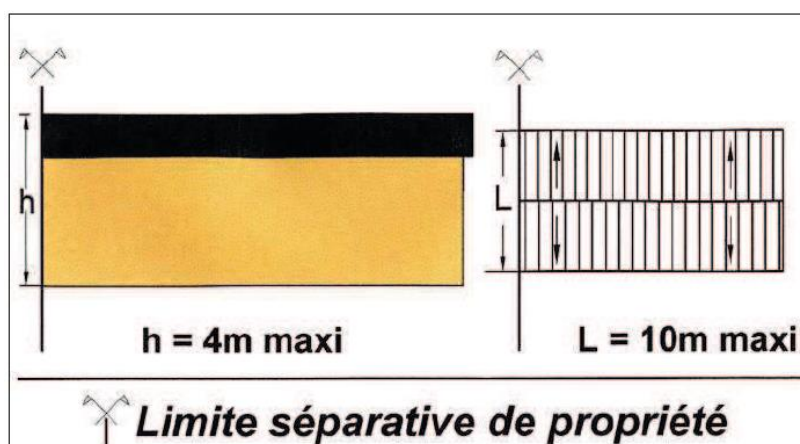
1 - Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - La construction en limites séparatives est admise :

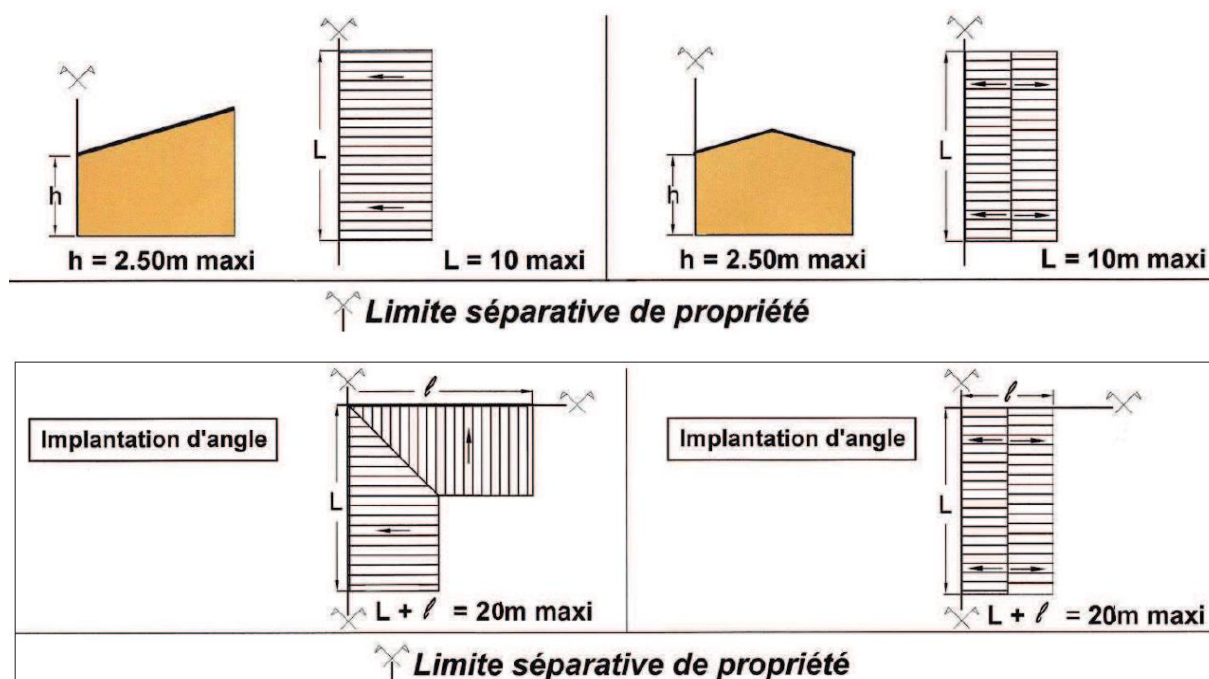
a) dans une bande de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) pour toute la hauteur de la construction.

b) au-delà d'une bande de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées). Pourront être implantés en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments admis, mesurée sur les limites séparatives au-delà de cette bande de 15 mètres, n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtage à compter du terrain naturel



- la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière à compter du terrain naturel n'excède pas 2,5 mètres.



3 - Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

4 - Les aménagements et agrandissements sans surélévation de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, à moins qu'ils ne jouxtent la limite séparative.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ.

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Par dérogation prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Hors de ces cas, elles s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

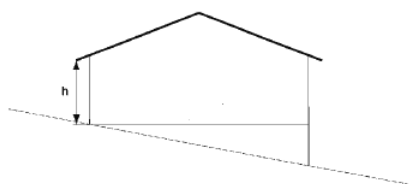
L'emprise au sol est la projection verticale du volume du bâtiment, tous débords et surplombs (balcons, couverture de terrasse, débords de toiture...) exclus. Elle ne concerne pas les terrasses, les piscines et les locaux techniques de piscines.

Elle ne pourra excéder 35% de la superficie du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit (au point haut de l'acrotère pour les toitures terrasse), à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point haut du terrain au pied du mur de façade (cf. croquis ci- dessous).



Calcul de la hauteur sur les terrains en pente – Toitures à pentes

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6,5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.**1 - Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...).

Dans le cas de réalisation sur un même terrain de constructions à usage d'habitation et d'activités, il sera réalisé un unique bâtiment présentant une architecture homogène.

Nonobstant les dispositions du paragraphe 2, est admis le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés notamment au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale.

2 - Dispositions particulières**2 1 - Toitures - couvertures**

La pente des toitures ne pourra excéder 33%. Les toitures présentant une pente apparente doivent être en tuile canal (couvrantes et égouts ou couvrantes sur support) ou similaires de teinte similaire à la tuile de terre cuite locale.

Pourront être admis :

- a) les dispositifs individuels solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et l'environnement bâti.
- b) les toitures plates, les toitures à pentes et matériaux autres que ceux définis au premier alinéa du présent paragraphe 2.1, à condition qu'ils satisfassent aux dispositions du paragraphe 1 ci- dessus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre mesuré à partir du niveau du sol.

2.2 - Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants.

2.3 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m et les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

2.4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Le nombre exigé d'aires de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

1 - Dans les lotissements à usage principal d'habitation de plus de 3 lots et les opérations de construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division de plus de 3 lots en propriété ou en jouissance (groupes d'habitation valant division), il est exigé en sus des emplacements énoncés ci-dessous, sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 0,5 place par lot.

2 - Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette objet du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche :

2.1 - pour les constructions à usage d'habitation autres que les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État,

- dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m² : 0 emplacement
- dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m² :
 - + pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 emplacements
 - + par tranche supplémentaire de 75 m² de surface de plancher créée au-delà de 150 m² : 1 emplacement

2.2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

3 - Pour les constructions à usage de commerces, bureaux : une aire de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

4 - Pour les constructions à usage artisanal : 1 aire de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

5 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Non réglementé.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE UC

Caractère de la zone *(ce préambule n'a pas de caractère normatif)*

La zone UC correspond à des parties bâties du territoire communal soit dans la continuité du village, soit dans des hameaux. Elle n'est pas appelée à être desservie à moyen terme par le réseau d'assainissement collectif.

Elle comprend

- un secteur UC dans lequel sont admises certaines constructions nouvelles dont les habitations avec un assainissement non collectif en l'absence de desserte par le réseau d'assainissement collectif ;
- un secteur UCa correspondant à la partie bâtie du domaine de Borret. Il a capacité à recevoir des services publics ou d'intérêt collectif mais aussi des logements obtenus par aménagement de la maison de maître existante ;
- Un secteur Ucm correspondant aux terrains de la "zone militaire" des Lanes.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt, agricole
- 2 - L'installation de caravanes
- 3 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage
- 4 - Les affouillements du sol
- 5 – Les défrichements dans les espaces boisés classés repérés selon la légende au document graphique d'ensemble.
- 6 – Dans les secteurs UCa et Ucm, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UC 2.
- 7 - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPR inondation approuvé le 29 juin 2012.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

1 – Secteur UC

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitat et la tranquillité du quartier.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition que :
 - + elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que : boulangeries, laveries, drogueries
 - + soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- L'entreposage de caravanes à condition qu'il soit réalisé en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 – Secteur UCa

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'aménagement des constructions existantes aux fins d'habitation et de services publics ou d'intérêt collectif.

3 – Secteur UCm

Les constructions et installations nécessaires aux activités du Ministère de la Défense.

4 – Dans la zone inondable mentionnée selon la légende au document graphique d'ensemble, s'appliquent en sus les dispositions du PPR inondation approuvé le 29 juin 2012.

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

Il n'est admis qu'un seul accès sur la route de Lherm (RD 43) par unité foncière.

Il n'est admis aucun accès nouveau sur la RD 3

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1- EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent P.L.U.

3- EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

4- ELECTRICITE - TELEPHONE

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UC 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Hors de ces cas, elles s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

. Elles s'appliquent également aux voies privées dont la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

1 - Les constructions seront implantées à une distance

- de l'axe de la RD 3 au moins égale à 25 mètres.

- de l'axe des autres routes départementales au moins égale à 15 mètres

- de l'axe des voies communales existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. au moins égale à 10 mètres.

- de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble au moins égale à 2 mètres. Toutefois, les entrées de garage seront implantées à une distance de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie d'accès au moins égale à 6 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement inférieure à celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

3 - Les ouvrages techniques admis doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 1 mètre.

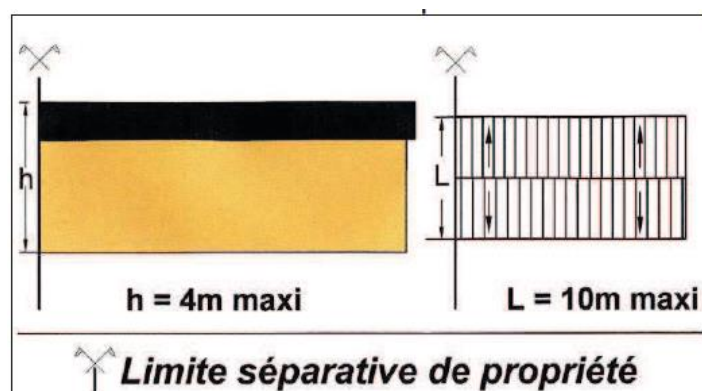
ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Par dérogation prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Hors de ces cas, elles s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

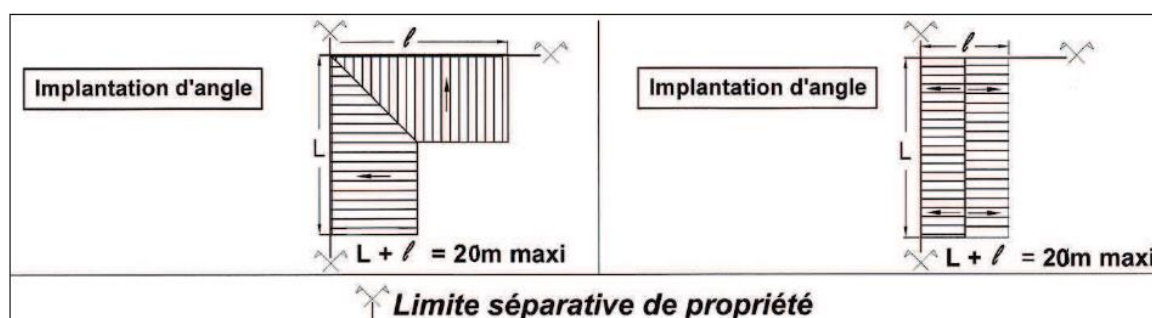
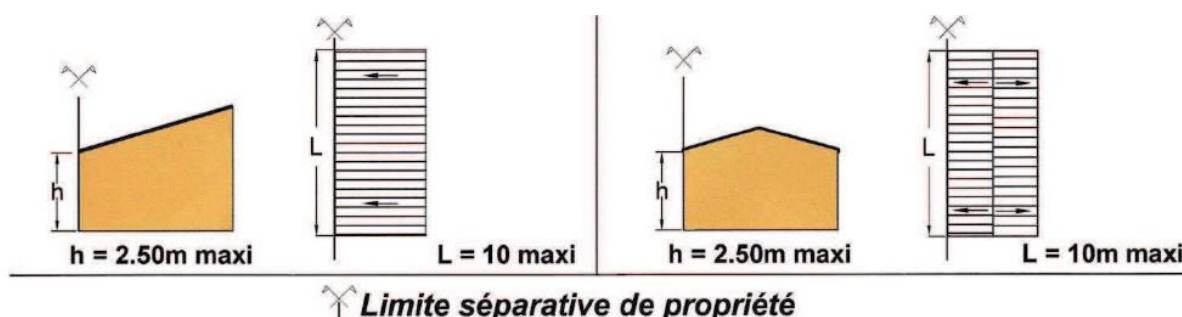
1 - Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - La construction en limites séparatives est admise. Pourront être implantés en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments admis, mesurée sur les limites séparatives, n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au point haut de la toiture, ou de l'acrotère pour les toitures-terrasses, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet



- la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet n'excède pas 2,5 mètres.



3 - Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

4 - Les aménagements et agrandissements sans surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, s'ils ne joignent pas la limite séparative.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ.

Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Par dérogation prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Hors de ces cas, elles s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume du bâtiment, tous débords et surplombs (balcons, couverture de terrasse, débords de toiture...) exclus. Elle ne concerne pas les terrasses, les piscines et les locaux techniques de piscines.

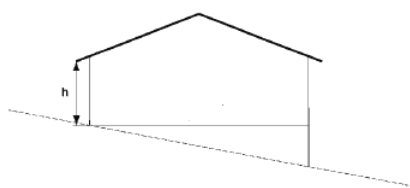
Elle ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la toiture (au point haut de l'acrotère pour les toitures terrasse), à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point haut du terrain au pied du mur de façade.



Calcul de la hauteur sur les terrains en pente – Toitures à pentes

Calcul de la hauteur sur les terrains en pente – Toitures à pentes

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 8 mètres ; elle ne pourra excéder 6,5 mètres dans le cas de toitures-terrasses.

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale
- dans le secteur UCm.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...).

Est admis le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés notamment au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale.

2 - Dispositions particulières2.1 - Toitures - couvertures

La pente des toitures ne pourra excéder 33%. Les toitures présentant une pente apparente doivent être couvertes en tuile canal (couvrantes et égouts ou couvrantes sur support) ou similaires, de teinte similaire à la tuile de terre cuite locale.

Pourront être admis :

- les dispositifs de production d'énergie (capteurs solaires, éoliennes de toit à axe vertical...) en toiture à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et l'environnement
- les toitures plates ou en terrasse, les toitures à pentes et matériaux de couverture autres que ceux définis ci-dessus, les dispositifs de production d'énergie à partir d'énergies renouvelables, à condition qu'elles satisfassent aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

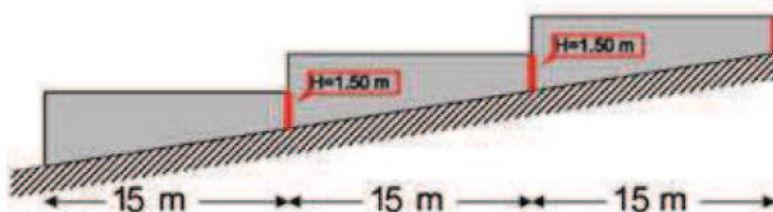
Les dispositions du présent paragraphe 2.1 ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre mesuré à partir du niveau du sol.

2.2 - Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants.

2.3- Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m et les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la clôture est mesurée par tranche de 15 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



En bordure de la RD 37b (chemin de la Rivière), les clôtures seront constituées par un grillage de teinte verte doublées d'une haie vive d'espèces locales. Tout mur ou muret est interdit. Les massifs soutenant les portails devront être discrets.

2.4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas

- aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- dans le secteur Ucm

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Le nombre exigé d'aires de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

1 - Dans les lotissements à usage principal d'habitation de plus de 3 lots et les opérations de construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division de plus de 3 lots en propriété ou en jouissance (groupes d'habitation valant division), il est exigé en sus des emplacements énoncés ci-dessous, sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 0,5 place par lot.

2 - Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette objet du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche :

2.1 - pour les constructions à usage d'habitation autres que les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État,

- dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m² : 0 emplacement

- dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m² :

+ pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 emplacements

+ par tranche supplémentaire de 75 m² de surface de plancher créée au-delà de 150 m² : 1 emplacement

2.2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place de stationnement par logement.

2.3 - Pour les constructions à usage de commerces, bureaux : une aire de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors-œuvre.

2.4 - Pour les constructions à usage artisanal, 1 aire de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

3- Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de place de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Non réglementé.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE UF

Caractère de la zone (*ce préambule n'a pas de caractère normatif*)

La zone UF est destinée à l'accueil des activités artisanales et industrielles.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UF 2
- 2 - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- 3 – Les habitations légères de loisirs
- 4 – L'entreposage de caravanes
- 5 – Les carrières

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- 1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition que :
 - a) elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.
 - b) elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités, sauf dispositions réglementaires spécifiques attachées à la nature de l'activité
 - c) la surface de plancher habitation n'excède pas 120 m².
 - d) elles présentent avec le bâtiment d'activité une architecture homogène.
- 2 - Les ouvrages techniques, constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

ARTICLE UF 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**1- EAU**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent P.L.U.

3- EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

4- ELECTRICITE - TELEPHONE

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UF 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

Par dérogation prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Hors de ces cas, elles s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

Elles s'appliquent également aux voies privées dont la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

1 - Toute construction devra être implantée à une distance

- de l'axe de la RD 37a au moins égale à 15 mètres
- de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres :

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

3 – Les ouvrages techniques, constructions et installations admis au paragraphe 2 de l'article UF 2 doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 1 mètre.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Par dérogation prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Hors de ces cas, elles s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

Les constructions seront implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Par dérogation prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Hors de ces cas, elles s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume du bâtiment, tous débords et surplombs (balcons, couverture de terrasse, débords de toiture...) exclus. Elle ne concerne pas les ter- rasses, les piscines et les locaux techniques de piscines.

Elle ne pourra excéder 60% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée à la sablière sise au point bas de la couverture ou au sommet de l'acrotère, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

Elle ne pourra excéder 10 mètres.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.

+ Clôtures sur rue :

Les clôtures en façade sur les voies seront constituées :

- soit d'une grille à panneaux rigides de couleur verte, sur poteaux de même couleur, éventuellement sur mur bahut enduit de 0,40 mètres de hauteur au maximum. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
- soit d'un muret enduit dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m de hauteur.

Les massifs de maçonnerie des entrées sur parcelles devront intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... Ils seront enduits. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

+ Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées soit à l'identique de la clôture sur rue soit d'un grillage de teinte verte sur poteaux ou "fer à T" de même teinte, éventuellement sur mur bahut enduit de 0,40 mètre de hauteur au maximum. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

ARTICLE UF 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

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

ARTICLE UF 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Une bande de 3 mètres de largeur mesurée à compter de l'alignement de la RD 37a et des voies internes des opérations d'aménagement devra être plantée.

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENTS D'OCCUPATION DU SOL.

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE UL

Caractère de la zone *(ce préambule n'a pas de valeur normative)*

La zone UL correspond à un espace ouvert, à maintenir tel eu égard au caractère de cette entrée du village où la vue sur l'église joue un grand rôle. Elle est destinée à recevoir des aires de jeux et de sports compatibles avec cet objectif et son voisinage. Les éventuelles constructions d'accompagnement de la pratique des sports seront localisées à proximité immédiate des constructions existantes en bordure du chemin du Férézat

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UL 2.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de jeux et de sports
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités sportives.

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Il n'est autorisé qu'un seul accès sur la RD 37 et sur le chemin du Férézal.

ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1- EAU

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

Les constructions rejetant des eaux usées devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

3- EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration, la rétention et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

ARTICLE UL 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.

Les ouvrages techniques admis doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 1 mètre.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être écartée des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, au pied du bâtiment au point bas du terrain avant les travaux d'affouillement et exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Elle ne pourra excéder 3,5 mètres.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect, les aménagements et agrandissements admis ne doivent pas porter atteinte au caractère des bâtiments existants ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UL 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE 1AU

Caractère de la zone (*ce préambule n'a pas de valeur normative*)

La zone 1AU est appelée à permettre un premier développement du village

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 1AU 2

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition que, en sus, elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les mi- lieux environnants.

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le présent règlement et par les orientations d'aménagement et à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement,

- les constructions à destination
 - + d'habitation,
 - + de commerce, de bureau,
 - + d'équipements collectifs
- les aires de jeux et de sports
- les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public.

Les programmes de logements de plus de 10 lots ou plus de 1200 m² de surface de plancher habitation devront comporter au moins 20% de la surface de plancher autorisée en logements sociaux.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

2- VOIRIE :

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner.
- Les caractéristiques des voies nouvelles ne pourront être inférieures à

a) 5 mètres d'emprise pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements

b) 6 mètres d'emprise pour les voies en impasse desservant 4 à 6 logements

c) 8 mètres d'emprise pour les autres voies à double sens de circulation, la largeur cumulée des trottoirs, obligatoirement revêtus, ne pouvant être inférieure à 3 m. Lorsque la voie est à simple sens de circulation, son emprise pourra être ramenée à 6,5 mètres.

A ces dimensions minimales s'ajoutent celles nécessaires au stationnement en bord de voies.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1- EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souter- raines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3- EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

4- ELECTRICITE - TELEPHONE

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1AU 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Par dérogation prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Hors de ces cas, elles s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

Elles s'appliquent également aux voies privées dont la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

1 - Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement ou à 3 mètres de l'emplacement réservé n° 2 et des voies internes au secteur 1AU. Les entrées de garage seront implantées à une distance de l'alignement de la voie d'accès d'une distance au moins égale à 6 mètres.
- Toutefois, les constructions seront reculées de la rive nord de la voie AB mentionnées aux orientations d'aménagement d'une distance supérieure à 6 mètres.
- à une distance de l'axe de la rue de la tuilerie au moins égale à 10 mètres. Les entrées de garages seront implantées à une distance de l'alignement de la RD au moins égale à 6 mètres.
- en limite ou en retrait des limites d'emprise des espaces communs de l'opération autres que la voirie (caractérisée par la chaussée, le stationnement attenant à la chaussée et les trottoirs).

2 – Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 1 mètre.

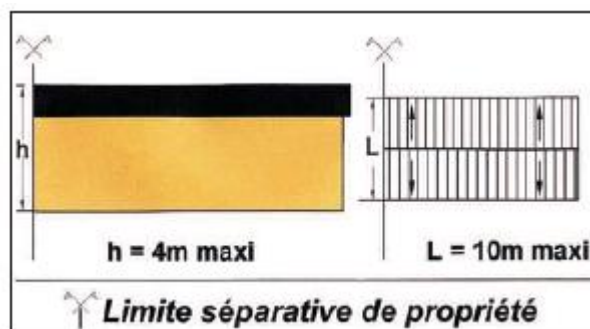
ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Hors de ces cas, elles s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

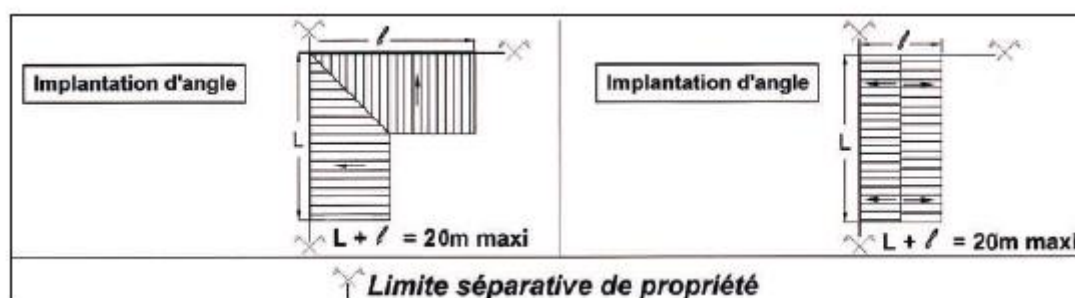
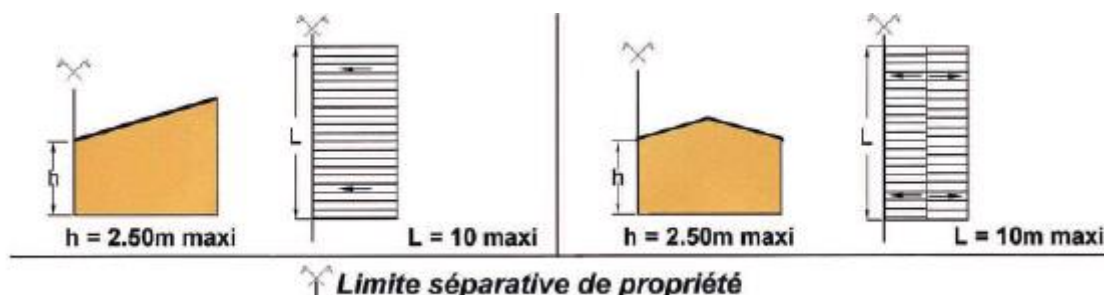
1 - Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - La construction en limites séparatives est admise. Pourront être implantés en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments admis, mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtage à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



- la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, n'excède pas 2,5 mètres.



3 - Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Par dérogation prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Hors de ces cas, elles s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume du bâtiment, tous débords et surplombs (balcons, couverture de terrasse, débords de toiture...) exclus. Elle ne concerne pas les terrasses, les piscines et les locaux techniques de piscines.

Elle ne pourra excéder 35% de la superficie du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit (au point haut de l'acrotère pour les toitures terrasse) à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la construction.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6.5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

Dans le cas de réalisation sur un même terrain de constructions à usage d'habitation et d'activités, il sera réalisé un unique bâtiment présentant une architecture homogène.

Nonobstant les dispositions du paragraphe 2, est admis le recours à des architectures, matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - Dispositions particulières

A - Toitures - couvertures

La pente des toitures ne pourra excéder 33%. Les toitures présentant une pente apparente doivent être en tuile canal (couvrantes et égouts ou couvrantes sur support) ou similaires de teinte similaire à la tuile de terre cuite locale.

Pourront être admis :

a) les dispositifs individuels solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et l'environnement bâti.

b) les toitures plates, les toitures à pentes et matériaux autres que ceux définis au premier alinéa du présent paragraphe 2.1, à condition qu'ils satisfassent aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre mesuré à partir du niveau du sol.

B - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m et les murs pleins maçonnés ou parties maçonnées de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

3 - Les dispositions du paragraphe 2 ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre exigé d'emplacements de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

1 - Dans les lotissements à usage principal d'habitation de plus de 3 lots et les opérations de construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division de plus de 3 lots en propriété ou en jouissance (groupes d'habitation valant division), il est exigé en sus des emplacements énoncés ci-dessous, sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 0,5 place par lot.

2 - Il est exigé sur le terrain d'assiette du projet dès le premier m² de chaque tranche :

2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe 2.2 ci-dessous

- dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m² : 0 emplacement
- dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m² :
 - + pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 emplacements
 - + par tranche supplémentaire de 75 m² de surface de plancher créée au-delà de 150 m² : 1 emplacement

2.2- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place de stationnement par logement.

2.3 - Pour les constructions à destination de bureaux, commerces : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

2.4 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupes d'habitation, AFU,

ZAC...), 5 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces communs autre que la voirie et utilisables pour le jeu, la promenade et le repos.

Les bassins de retenue d'orages à air libre devront être paysagés. A condition que leurs aménagements permettent leur utilisation pour la promenade et le repos, ils pourront être assimilés aux espaces collectifs accessibles ci-dessus.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE 2AU

Caractère de la zone *(ce préambule n'a pas de valeur normative)*

La zone 2AU est appelée à recevoir à terme et après équipement, l'extension du village. Elle sera ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nouvelles à l'exclusion de celles admises à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 3 A 2AU 6

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages techniques pourront être implantés à l'alignement ou en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 1 mètre.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les ouvrages techniques pourront être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.

ARTICLES 2AU 8 À 2AU 13

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE A

Caractère de la zone (*ce préambule n'a pas de valeur normative*)

La zone A est destinée à l'exploitation agricole.

Elle comprend

- un secteur A, lieu privilégié de l'accueil des activités agricoles
- des secteurs de taille limitée correspondant à des constructions d'habitation et/ou d'activité et dotés d'un statut particulier :
 - un secteur Af concerne des sites accueillant actuellement des constructions artisanales auxquelles il convient de permettre un développement sur place afin d'assurer leur pérennité.
 - un secteur Ah2 dans lequel est admis le changement de destination des constructions existantes à des fins d'habitation, de bureaux ou d'artisanat sans nuisances
 - un secteur Ah3 où la création de surface de plancher est limitée en raison des conditions d'accès à la RD 3
- un secteur Ap correspondant au vallon de la Bure.

Au document graphique d'ensemble, sont repérés selon la légende

- la zone inondable du Touch et celle de la Bure soumise au PPR inondation Touch Aval
- des éléments du paysage (ripisylve du Touch et de la Bure) au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.
- des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.
- Dans les secteurs Ap et Af, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises au paragraphe 1 de l'article A 2.
- Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPR inondation approuvé le 29 juin 2012.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

1 – Tous secteurs

Les ouvrages techniques, constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'elles soient compatibles avec l'activité agricole.

2 – Secteur A

- Les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à destination d'habitation à condition que, en sus, existe un lien de nécessité fonctionnelle et de proximité géographique avec l'exploitation agricole et qu'elles soient localisées à proximité immédiate des bâtiments techniques d'exploitation. Cette disposition ne s'applique pas pour les serres de production agricole.

3 – Secteur Af

- L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes sans changement de destination
- Les constructions nouvelles à destination artisanales et les annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités existantes.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance des activités existantes, qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que le bâtiment principal d'activité, que la surface de plancher habitation n'excède pas 120 m².

4 - Secteurs Ah2

- Les annexes nouvelles à l'habitation à condition que leur emprise au sol n'excède pas 50 m²,
- Les piscines à condition qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation
- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sans changement de destination
- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation avec changement de destination aux fins exclusives d'habitation, de bureau et d'artisanat compatible avec le voisinage de l'habitat.
- L'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., sans ou avec changement de destination, à condition qu'il n'excède pas 30 m² de surface de plancher
- Le stationnement de caravanes isolées

5 - Secteur Ah3

- L'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. sans changement de destination
- L'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sans changement de destination à condition que la surface de plancher créée n'excède pas 30 m².

5 - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble s'appliquent en sus les dispositions du PPR inondation approuvé le 29 juin 2012.

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation. Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Est interdit tout accès nouveau sur la RD 3.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et compatible avec les caractéristiques physiques et pédologiques du terrain.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

1 - Toute construction devra être implantée à une distance :

- de l'axe de la RD 3 et de la RD 28 au moins égale à 25 mètres
- de l'axe des autres routes départementales au moins égale à 15 mètres
- de l'axe des autres voies au moins égale à 12 mètres
- dans le secteur Af, à une distance de l'axe de la RD 7c ne pouvant être inférieure à 15 mètres ni supérieure à 40 mètres.

Cette distance minimale est fixée à 1 mètre de l'alignement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celle énoncée au paragraphe 1 ci-dessus, peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le re- trait existant.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est la projection verticale du volume du bâtiment, tous débords et surplombs (balcons, couverture de terrasse, débords de toiture...) exclus. Elle ne concerne pas les terrasses, les piscines et les locaux techniques de piscines.

Dans le secteur Af, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface du terrain.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne devra pas excéder 6,5 mètres ; celle des annexes ne pourra excéder 3 mètres.

Dans le secteur Af, la hauteur des constructions à usage d'activités ne pourra excéder 7 mètres ; celle des habitations ne pourra excéder 6,5 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments agricoles.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.**1 - Principe général**

Par leur aspect, les aménagements et agrandissements admis ne doivent pas porter atteinte au caractère des bâtiments existants ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

2 –Restauration, aménagement de bâtiments d'architectures traditionnelles

- Les restaurations et aménagements devront respecter ou retrouver l'architecture originelle du bâtiment. Toutes les modénatures, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

La teinte des enduits sera identique à celle des bâtiments anciens.

Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs formes et proportions initiales.

Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment ou sur des bâtiments d'architecture traditionnelle identique et s'insérer dans l'ordonnancement aux baies anciennes.

La couverture sera en tuiles canal ou similaire, de teinte similaire à la tuile locale et posées couvrantes et égout ou couvrantes sur support.

Les bardages des avant-toits sont interdits. Sont interdites les terrasses encaissées dans la toiture.

Est admise en toiture l'installation

- de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que :
 - ils soient intégrés à la couverture ou en surimposition dans un plan parallèle
 - leur superficie n'excède pas 30 m² ou 30% de la superficie du versant du toit pour les bâtiments d'habitation
- ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du premier alinéa du paragraphe 1 ci-dessus.

Les menuiseries seront en bois ou en matériau similaire. Elles seront à deux vantaux, sauf largeur insuffisante de la baie et ouvrant à la française. Elles seront peintes en gris, blanc, vert ou marron ; les contrevents seront à lames verticales, rabattables en façade. Pourront être admis les volets intérieurs, les volets bois (ou similaire) rabattables en tableaux.

- Dans le cas d'agrandissement d'un bâtiment d'architecture traditionnelle existant, les aménagements et extensions devront par leur volume, les formes, proportions et l'ordonnancement des ouvertures, les teintes, s'harmoniser avec le bâtiment originel. Les pentes devront être conformes aux pentes existantes.

La teinte des enduits de façade sera identique à celle du bâti traditionnel

3 – Clôtures

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les éléments naturels et bâtis de paysage repérés au document graphique selon la légende au titre de l'article L.123-1-5 devront être préservés.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE N

Caractère de la zone (*ce préambule n'a pas de valeur normative*)

La zone naturelle correspond essentiellement au vallon de Rieuferré.

Au document graphique d'ensemble, sont repérées selon la légende

- la zone inondable du Touch et celle de la Bure.
- des éléments naturels (ripisylve du Touch et de la Bure) ou bâtis (dépendances du château de Varès) du paysage, au titre du 7° de l'article L.12 3-1-5 du code de l'urbanisme.
- des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2
- Les défrichements dans les espaces boisés classés repérés selon la légende au document graphique d'ensemble.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Les ouvrages techniques et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPR inondation approuvé le 29 juin 2012.

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

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Non réglementé

ARTICLE N 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

Les ouvrages techniques et installations admis doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 1 mètre.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les ouvrages techniques et installations admis doivent être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementé

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les éléments naturels et bâtis de paysage repérés au document graphique selon la légende au titre de l'article L.123-1-5, 7° devront être préservés.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE NP

Caractère de la zone (*ce préambule n'a pas de valeur normative*)

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à recevoir un parc photovoltaïque pour produire de l'énergie renouvelable. Il autorisera les installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du parc photovoltaïque et à l'agropastoralisme.

ARTICLE NP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article NP 2.

ARTICLE NP 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'utilité publique nécessaires à la sécurité et/ou à l'accessibilité du site
- Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement dont :
 - o Postes de transformations
 - o Poste de livraison avec un local technique
 - o Abri pour les animaux avec tunnel et abreuvoir

ARTICLE NP3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

Une voie de 3 mètres de large sera créée pour desservir les accès principaux, reliant les postes de transformation au poste de livraison.

ARTICLE NP 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Tous les câbles servant au fonctionnement du parc photovoltaïque et partant du poste de livraison devront être enterrés. Les autres câbles seront positionnés sous les panneaux.

ARTICLE NP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE NP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Sans objet.

ARTICLE NP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les panneaux seront implantés à au moins 3 mètres de la limite de propriété.
Toutes les autres constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE NP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE NP 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est la projection verticale du volume du bâtiment, tous débords et surplombs (balcons, couverture de terrasse, débords de toiture...) exclus. Elle ne concerne pas les terrasses, les piscines et les locaux techniques de piscines.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions liées au fonctionnement du parc photovoltaïque sera au maximum de 260 m². Un abri pour les animaux de 120 m² maximum pourra également être construit.

ARTICLE NP 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions sera de 4 mètres.

ARTICLE NP 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1 – Restauration, aménagement de bâtiments d'architectures traditionnelles**

Pour les constructions liées au fonctionnement du parc photovoltaïque, il faudra privilégier des tons neutres et/ou des teintes naturelles de la palette de matériaux Midi-Toulousain pour les façades afin de favoriser leur intégration dans le paysage. Les teintes vives et criardes sont proscrites.

2 – Clôtures

Une clôture grillagée de 2 mètres de hauteur maximum isolera le parc photovoltaïque du public afin d'éviter les risques inhérents à une installation électrique.

L'intégration de l'ensemble des équipements (clôtures, caméras, portails, cheminements...) sera optimisée grâce au choix de matériaux aux teintes naturelles non vives et criardes.

ARTICLE NP 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE NP 13 – ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une végétalisation adaptée pour l'élevage sera privilégiée.

Les arbres et arbustes présents en bordure du site seront conservés dans la mesure du possible afin de créer une zone tampon et de réduire au maximum les perceptions visuelles directes depuis les alentours.

ARTICLE NP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR.