

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE MONTBETON

MODIFICATION N°1

RÈGLEMENT ÉCRIT

PIÈCE 4

Tampon de la Commune	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

Tony PERRONE
56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PLU APPROUVE : 11 septembre 2013

ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION : 07 juin 2017

DELIBERATION PRESCRIVANT LA MODIFICATION : 10 avril 2017

ENQUETE PUBLIQUE : du 10 juillet au 11 août 2017

APPROBATION :

Avertissement :

Le présent règlement est extrait du règlement du PLU approuvé. Seuls les articles ayant subi une modification sont extraits avant modification et après modification. Les modifications sont surlignées en gras.

DISPOSITIONS GENERALES

1

Selon le décret du 5 janvier 2007 relatif aux autorisations de construire qui a remanié la partie réglementaire du code de l'urbanisme, demeurent applicables en présence d'un PLU les articles R111-2 relatif à la salubrité, R111-4 relatif à la préservation des vestiges archéologiques, R111-15 relatif à la préservation de l'environnement et R111-21 relatif au respect des sites et paysages naturels.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ua

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua regroupe l'habitat organisé sous forme traditionnelle (bourg primitif). Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est assainie de façon collective.

Article Ua1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole et industrielle
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

94

de sports motorisés

Article Ua2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la vie urbaine.

Pour toute opération de construction comportant au moins dix lots ou logements, il sera exigé un minimum de 25% de logements sociaux.

Article Ua3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés ;
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

Tout chemin privé de desserte existant ou à créer doit avoir une largeur d'emprise minimale de :

- **4 mètres dont 3 mètres de bande roulante pour un chemin desservant un seul lot ou habitation ;**

- 5 mètres dont 3 mètres de bande roulante pour les accès desservant au moins deux lots ou habitations.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Pour les accès desservant deux habitations ou plus, le revêtement de la bande roulante devra être similaire à celui utilisé sur les voies communales publiques qui bordent le projet.

Article Ua4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire dans le cas où les réseaux publics sont réalisés en souterrain.

3 – Assainissement des eaux pluviales

- **pour les terrains d'une superficie inférieure à 500 m² :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

- **pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 500 m² et inférieure à 3000 m² :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,3 sur les zones à enjeux hydrauliques.

- **pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 3000 m² et inférieure 1 ha:**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

- **pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha :**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

Le respect des débits de fuite prescrits ci-dessus nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de dispositifs spécifiques permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales à l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain du projet, à la charge du pétitionnaire.

Le calcul des volumes de stockage sera précisé dans une note technique. Dans tous les cas, le diamètre d'ajutage ne sera pas inférieur à 50 mm pour des raisons de faisabilité technique.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Article Ua5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Ua6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une des emprises. Dans ce dernier cas, le recul obligatoire sera de 3m minimum par rapport à la limite d'emprise publique.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour la réalisation d'une autre construction à usage d'habitation dès lors qu'existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande de 20m à partir de la limite d'emprise. Dans ce cas-là l'obligation d'implantation à l'alignement n'existe plus.
- pour les annexes d'habitations qui pourront aussi être implantées avec un retrait minimal de 3m de l'alignement.
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet.
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle,
- en cas d'impossibilité technique.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article Ua7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées :

- dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées différemment,
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet.

Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m. Mais si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7m, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans dépasser la longueur bâtie existante.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en limite séparative ou en retrait de l'alignement.

Article Ua8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A l'exception des constructions de logements sociaux, la distance entre deux constructions non contigües :

- ne peut être inférieure à 3m pour deux constructions à usage d'habitation réalisées sur la même propriété. La mitoyenneté ne peut être assurée par une terrasse, une poutre ou un linteau.
- ne peut être inférieure à 2m entre une construction à usage d'habitation et une ou plusieurs annexes s'y rapportant. La mitoyenneté ne peut être assurée par une terrasse, une poutre ou un linteau.

97

Article Ua9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ua10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère sauf dans le cas où préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la dépasser.

Article Ua11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

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

2 – Rappel Réglementaire

En application de l’articles L111-6-2 du code de l’urbanisme, le permis de construire ou d’aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s’opposer à l’utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d’éviter l’émission de gaz à effet de serre, à l’installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d’énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l’immeuble ou de la partie d’immeuble concernés.

En application de l’article R111-50 du code de l’urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l’article L111-6-2 du code de l’urbanisme sont :

- Les matériaux d’isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l’urbanisme ;
- Les systèmes de production d’énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu’ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l’immeuble ou de la partie d’immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu’ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l’immeuble ou de la partie d’immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

98

3 – Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s’applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l’exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l’article L111-6-2 du code de l’urbanisme.

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Toitures :

- La toiture de la construction principale comportera deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit de la toiture de la construction principale seront comprises entre 27 et 35%.
- Les annexes d’habitation pourront aussi être réalisés sous formes de toitures terrasses et ne comporter qu’une seule pente de toit.
- La toiture de la construction principale doit être recouverte de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles. Conjointement pourront être utilisées des tuiles courbes translucides dans la limite de 5% de la superficie totale de la toiture.
- L’utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d’être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.
- Les fenêtres de toit sont autorisées
- Les chiens assis sont interdits.
- Les creusées de toit sont autorisées.

- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade ou de la menuiserie.

Façades :

Les façades d'aspect métallique et les façades d'aspect bois sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction). Cette disposition ne s'applique pas pour les colombages apparents.

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

Teintes :

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement auxquelles s'ajoutent le blanc et toutes les teintes grises et marrons.

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade et ornés d'une grille peu ajourée.

99

Clôtures donnant sur espace public :

Dans le cas de constructions neuves, elles seront obligatoirement réalisées et bâties et :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2m.
- La partie bâtie (soubassement) ne pourra être inférieure à 0,20m
- La partie bâtie (mur maçonné pouvant être ouvert par endroit) ne pourra être supérieure à 1,50m.
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux obligatoirement espacés (5cm minimum) dont les teintes seront à choisir dans la palette annexée au présent règlement (palette menuiserie).

S'il existe, le couronnement aura un aspect terre cuite.

Clôtures donnant sur espace privé :

- La hauteur maximale autorisée sera de 2m
- La partie bâtie (mur maçonné pouvant être ouvert par endroit) ne pourra être supérieure à 1,50m.

Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux obligatoirement espacés (5cm minimum) dont les teintes seront à choisir dans la palette annexée au présent règlement (palette menuiserie).

Annexes / Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Article Ua12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Article Ua13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Dans les zones identifiées comme espaces boisés classés, les coupes et abattages sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits.

100

Article Ua14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ub

101

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub1 regroupe l'habitat organisé sous forme pavillonnaire (extensions du bourg). Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est assainie de façon collective.

La zone Ub1i a les mêmes caractéristiques que la zone Ub mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.

La zone Ub2 est une zone à vocation mixte (commerces, services et habitat). Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est assainie de façon collective.

Article Ub1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- La zone Ubi est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Zone Ub1 :

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole et industriel
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Zone Ub2 :

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole et industriel
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en habitation

Zone Ub1i :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol conjointement autorisées en zone Ub1 et dans la partie réglementaire du PPRi sous réserve du respect des conditions particulières listées à l'article Ub2.

Article Ub2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la vie urbaine.

Pour toute opération de construction comportant au moins dix lots ou logements, il sera exigé un minimum de 25% de logements sociaux.

En zone Ubi, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article Ub1 sont soumises aux conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRi.

Article Ub3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés ;
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

103

Tout chemin privé de desserte existant ou à créer doit avoir une largeur d'emprise minimale de :

- **4 mètres dont 3 mètres de bande roulante pour un chemin desservant un seul lot ou habitation ;**
- **5 mètres dont 3 mètres de bande roulante pour les accès desservant au moins deux lots ou habitations.**

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Pour les accès desservant deux habitations ou plus, le revêtement de la bande roulante devra être similaire à celui utilisé sur les voies communales publiques qui bordent le projet.

Article Ub4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire dans le cas où les réseaux publics sont réalisés en souterrain.

3 – Assainissement des eaux pluviales

- pour les terrains d'une superficie inférieure à 500 m² :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

- pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 500 m² et inférieure à 3000 m² :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,3 sur les zones à enjeux hydrauliques.

- pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 3000 m² et inférieure 1 ha :

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

- pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha :

Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

Le respect des débits de fuite prescrits ci-dessus nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de dispositifs spécifiques permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales à l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain du projet, à la charge du pétitionnaire.

Le calcul des volumes de stockage sera précisé dans une note technique. Dans tous les cas, le diamètre d'ajutage ne sera pas inférieur à 50 mm pour des raisons de faisabilité technique.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Article Ub5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Ub6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles de prospect s'entendent par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation.

La construction ne pourra être implantée à moins de 4 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet,
- **pour les annexes qui devront respecter un recul obligatoire de 4 mètres minimum par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet. Ce recul est porté à 5 mètres le long des routes de Montauban, de Verlhaguet, d'Escatalens et de Lacourt,**
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle,
- en cas d'impossibilité technique

Le long de la route de Montauban, de la route de Verlhaguet, de la route d'Escatalens et de la route de Lacourt, le recul minimum est porté à 10m pour toutes les constructions à l'exception des cas particuliers énumérés **ci-dessus et** ci-dessous.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article Ub7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

105

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourront pas être implantées sur une limite séparative et :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Les annexes d'habitation pourront être implantées sur une limite séparative ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m. Mais si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7m, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans dépasser la longueur bâtie existante.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées :

- dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées différemment,
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en limite séparative ou en retrait de l'alignement.

Article Ub8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A l'exception des constructions de logements sociaux, la distance entre deux constructions non contigües :

- ne peut être inférieure à 3m pour deux constructions à usage d'habitation réalisées sur la même propriété. La mitoyenneté ne peut être assurée par une terrasse, une poutre ou un linteau.
- ne peut être inférieure à 2m entre une construction à usage d'habitation et une ou plusieurs annexes s'y rapportant. La mitoyenneté ne peut être assurée par une terrasse, une poutre ou un linteau.

Article Ub9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

106

Article Ub10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère sauf dans le cas où préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la dépasser.

Article Ub11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

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

2 – Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction

permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

3 – Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

107

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Toitures :

- La toiture de la construction principale comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit de la toiture de la construction principale seront comprises entre 27 et 35% ;
- Les annexes d'habitation pourront aussi être réalisées sous forme de toitures terrasses et ne comporter qu'une seule pente de toit ;
- La toiture de la construction principale doit être recouverte de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles. Conjointement pourront être utilisées des tuiles courbes translucides dans la limite de 5% de la superficie totale de la toiture ;
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées ;
- Les chiens assis sont interdits ;
- Les creusées de toit sont autorisées ;
- Les descentes de toit auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade ou de la menuiserie.

Façades :

Les façades d'aspect métallique et les façades d'aspect bois sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction). Cette disposition ne s'applique pas pour les colombages apparents.

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

Teintes :

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement auxquelles s'ajoutent le blanc et toutes les teintes grises et marron.

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade et ornés d'une grille peu ajourée.

Clôtures donnant sur espace public :

108

Dans le cas de constructions neuves, elles seront obligatoirement réalisées et bâties et :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2m.
- La partie bâtie (soubassement) ne pourra être inférieure à 0,20m
- La partie bâtie (mur maçonné pouvant être ouvert par endroit) ne pourra être supérieure à 1,50m.
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux obligatoirement espacés (5cm minimum) dont les teintes seront à choisir dans la palette annexée au présent règlement (palette menuiserie).

S'il existe, le couronnement aura un aspect terre cuite.

Clôtures donnant sur espace privé :

- La hauteur maximale autorisée sera de 2m
- La partie bâtie (mur maçonné pouvant être ouvert par endroit) ne pourra être supérieure à 1,50m.

Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux obligatoirement espacés (5cm minimum) dont les teintes seront à choisir dans la palette annexée au présent règlement (palette menuiserie).

Annexes / Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels

qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Article Ub12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Article Ub13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article Ub14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U_c

111

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Uc regroupe l'habitat organisé sous forme pavillonnaire peu dense (extensions du bourg). Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est assainie de façon collective.

Article Uc1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole et industriel
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

112

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage. En application de l'article L123-1-5 7° les éléments et secteurs de paysage (ripisylves, espaces boisés) inscrits à l'intérieur des trames bleues et vertes devront être préservées.

Article Uc2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la vie urbaine.

Pour toute opération de construction comportant au moins dix lots ou logements, il sera exigé un minimum de 25% de logements sociaux.

Article Uc3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés ;
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

Tout chemin privé de desserte existant ou à créer doit avoir une largeur d'emprise minimale de :

- 4 mètres dont 3 mètres de bande roulante pour un chemin desservant un seul lot ou habitation ;
- 5 mètres dont 3 mètres de bande roulante pour les accès desservant au moins deux lots ou habitations.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Pour les accès desservant deux habitations ou plus, le revêtement de la bande roulante devra être similaire à celui utilisé sur les voies communales publiques qui bordent le projet.

Article Uc4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire dans le cas où les réseaux publics sont réalisés en souterrain.

3 – Assainissement des eaux pluviales

113

- **pour les terrains d'une superficie inférieure à 500 m² :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

- **pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 500 m² et inférieure à 3000 m² :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,3 sur les zones à enjeux hydrauliques.

- **pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 3000 m² et inférieure 1 ha :**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

- **pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha :**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

Le respect des débits de fuite prescrits ci-dessus nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de dispositifs spécifiques permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales à l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain du projet, à la charge du pétitionnaire.

Le calcul des volumes de stockage sera précisé dans une note technique. Dans tous les cas, le diamètre d'ajutage ne sera pas inférieur à 50 mm pour des raisons de faisabilité technique.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur et justifié par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article Uc5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article Uc6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

114 Les règles de prospect s'entendent par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation.

La construction ne pourra être implantée à moins de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 2 m minimum par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet ;
- **pour les annexes qui devront respecter un recul obligatoire de 5 m minimum par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet ;**
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- en cas d'impossibilité technique.

Le long de la route d'Escatalens, du chemin de Montagne, de la route de Verlhaguet, de la RD958 et de la route de Lacourt, le recul minimum est portée à 10m pour toutes les constructions à l'exception des cas particuliers énumérés **ci-dessus et** ci-dessous.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article Uc7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourront pas être implantées sur une limite séparative et :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à planter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à planter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à planter.

Les annexes d'habitation pourront être implantées sur une limite séparative ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à planter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à planter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à planter.

Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m. Mais si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7m, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans dépasser la longueur bâtie existante.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées :

- dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées différemment,
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet.

115

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en limite séparative ou en retrait de l'alignement.

Article Uc8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A l'exception des constructions de logements sociaux, la distance entre deux constructions non contigües :

- ne peut être inférieure à 10m pour deux constructions à usage d'habitation réalisées sur la même propriété. La mitoyenneté ne peut être assurée par une terrasse, une poutre ou un linteau.
- ne peut être inférieure à 2m (distance comptée entre les deux points les plus proches issues de chacune construction) entre une construction à usage d'habitation et une ou plusieurs annexes s'y rapportant. La mitoyenneté ne peut être assurée par une terrasse, une poutre ou un linteau.

Article Uc9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Uc10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère sauf dans le cas où préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la dépasser.

Article Uc11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

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

2 – Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

3 – Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Toitures :

- La toiture de la construction principale comportera deux pans de toit à minima sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse.
- Les pentes de toit de la toiture de la construction principale ne pourront être supérieures à 35%.
- Les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'une seule pente de toit.
- Dans le cas de l'utilisation de tuiles courbes, les teintes seront rouges, flammées ou vieilles.
- Dans le cas de l'utilisation de couvertures métalliques, l'aspect devra être similaire au zinc, à l'acier ou la teinte devra être rouge, grise ou blanche.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.
- Les fenêtres de toit sont autorisées
- Les chiens assis sont interdits.
- Les creusées de toit sont autorisés.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade ou de la menuiserie.

Façades :

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, colombages ou brique foraine traditionnelle, ou de matériaux contemporains de type bois ou métal, les façades devront obligatoirement être enduites.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage). Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Dans le cas de l'utilisation de bardages métalliques, l'aspect devra être similaire au zinc, à l'acier brut ou la teinte devra être rouge, blanche ou grise.

Les blocs de verre sont autorisés dans la limite de 5% de la construction.

Teintes :

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement auxquelles s'ajoutent le blanc et toutes les teintes grises et marron.

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade et ornés d'une grille peu ajourée.

Clôtures donnant sur espace public :

Dans le cas de constructions neuves, elles seront obligatoirement réalisées et bâties et :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2m.
- La partie bâtie (soubassement) ne pourra être inférieure à 0,20m
- La partie bâtie (mur maçonné pouvant être ouvert par endroit) ne pourra être supérieure à 1,50m.

- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux obligatoirement espacés (5cm minimum) dont les teintes seront à choisir dans la palette annexée au présent règlement (palette menuiserie).

S'il existe, le couronnement aura un aspect terre cuite.

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

Clôtures donnant sur espace privé :

- La hauteur maximale autorisée sera de 2m
- La partie bâtie (mur maçonné pouvant être ouvert par endroit) ne pourra être supérieure à 1,50m.

Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux obligatoirement espacés (5cm minimum) dont les teintes seront à choisir dans la palette annexée au présent règlement (palette menuiserie).

118

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

Annexes / Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Article Uc12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche

entamée de 50 m² de surface de plancher. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Article Uc13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

20% de la superficie de la parcelle devra être laissé libre (jardin planté ou gazonné).

Article Uc14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ud

121

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ud1 regroupe l'habitat organisé sous forme pavillonnaire très peu dense. Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est assainie de façon non collective.

La zone Ud1i a les mêmes caractéristiques que la zone Ud mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.

La zone Ud2 regroupe l'habitat anciennement implanté sur les pourtours du bourg mais qui n'est pas encore relié à l'assainissement collectif. Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est assainie de façon non collective.

Article Ud1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

122

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage. En application de l'article L123-1-5 7° les éléments et secteurs de paysage (ripisylves, espaces boisés) inscrits à l'intérieur des trames bleues et vertes devront être préservées.

Zone Ud1 et Ud2 :

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole et industriel
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Zone Ud1i :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol conjointement autorisées dans le présent article et dans la partie réglementaire du PPRi sous réserve du respect des conditions particulières listées à l'article Ud2.

Article Ud2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vie urbaine.

Pour toute opération de construction comportant au moins dix lots ou logements, il sera exigé un minimum de 25% de logements sociaux.

En zone Ud1i, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article Ub1 sont soumises aux conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRi.

Article Ud3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés ;
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

123

Tout chemin privé de desserte existant ou à créer doit avoir une largeur d'emprise minimale de :

- **4 mètres dont 3 mètres de bande roulante pour un chemin desservant un seul lot ou habitation ;**
- **5 mètres dont 3 mètres de bande roulante pour les accès desservant au moins deux lots ou habitations.**

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Pour les accès desservant deux habitations ou plus, le revêtement de la bande roulante devra être similaire à celui utilisé sur les voies communales publiques qui bordent le projet.

Article Ud4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire dans le cas où les réseaux publics sont réalisés en souterrain.

3 – Assainissement des eaux pluviales

- pour les terrains d'une superficie inférieure à 500 m² :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

- pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 500 m² et inférieure à 3000 m² :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,3 sur les zones à enjeux hydrauliques.

- pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 3000 m² et inférieure 1 ha :

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

- pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha :

Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

124

Le respect des débits de fuite prescrits ci-dessus nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de dispositifs spécifiques permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales à l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain du projet, à la charge du pétitionnaire.

Le calcul des volumes de stockage sera précisé dans une note technique. Dans tous les cas, le diamètre d'ajutage ne sera pas inférieur à 50 mm pour des raisons de faisabilité technique.

4 – Assainissement des eaux usées

La zone Ud relève de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Dans de rares cas, certaines constructions pourront être reliées à l'assainissement collectif après mise en place d'une servitude de passage de réseau.

ArticleUd5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article Ud6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles de prospect s'entendent par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation maximale peut ne s'appliquer que pour une seule de ces emprises.

La construction ne pourra être implantée à moins de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet,
- **pour les annexes qui devront respecter un recul obligatoire de 5m minimum par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet,**
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle,
- en cas d'impossibilité technique

Le long de la route d'Escatalens, du chemin de Montagne, de la route de Verlhaguet de la RD958 et de la route de Lacourt, le recul minimum est portée à 10m pour toutes les constructions à l'exception des cas particuliers énumérés **ci-dessus et** ci-dessous.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

125

Article Ud7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourront pas être implantées sur une limite séparative et :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5 mètres ;
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Les annexes d'habitation pourront être implantées sur une limite séparative ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3 mètres ;
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m. Mais si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7m, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans dépasser la longueur bâtie existante.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées :

- dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées différemment ;
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en limite séparative ou en retrait de l'alignement.

Article Ud8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A l'exception des constructions de logements sociaux, la distance entre deux constructions non contigües :

- ne peut être inférieure à 10m pour deux constructions à usage d'habitation réalisées sur la même propriété. La mitoyenneté ne peut être assurée par une terrasse, une poutre ou un linteau.

- ne peut être inférieure à 2m (distance comptée entre les deux points les plus proches issues de chacune des constructions) entre une construction à usage d'habitation et une ou plusieurs annexes s'y rapportant. La mitoyenneté ne peut être assurée par une terrasse, une poutre ou un linteau.

Article Ud9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

126

Non réglementé

Article Ud10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère sauf dans le cas où préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la dépasser.

Article Ud11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

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

2 – Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

3 – Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

127

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Toitures :

- La toiture de la construction principale comportera deux pans de toit à minima sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse.
- Les pentes de toit de la toiture de la construction principale ne pourront être supérieures à 35%.
- Les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'une seule pente de toit.
- Dans le cas de l'utilisation de tuiles courbes, les teintes seront rouges, flammées ou vieilles.
- Dans le cas de l'utilisation de couvertures métalliques, l'aspect devra être similaire au zinc, à l'acier ou la teinte devra être rouge, grise ou blanche.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.
- Les fenêtres de toit sont autorisées
- Les chiens assis sont interdits.
- Les creusées de toit sont autorisés.

- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade ou de la menuiserie.

Façades :

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, colombages ou brique foraine traditionnelle, ou de matériaux contemporains de type bois ou métal, les façades devront obligatoirement être enduites.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage). Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Dans le cas de l'utilisation de bardages métalliques, l'aspect devra être similaire au zinc, à l'acier brut ou la teinte devra être rouge, blanche ou grise.

Les blocs de verre sont autorisés dans la limite de 5% de la construction.

Teintes :

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement auxquelles s'ajoutent le blanc et toutes les teintes grises et marrons.

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Éléments extérieurs :

128

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade et ornés d'une grille peu ajourée.

Clôtures donnant sur espace public :

Dans le cas de constructions neuves, elles seront obligatoirement réalisées et bâties et :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2m.
- La partie bâtie (soubassement) ne pourra être inférieure à 0,20m
- La partie bâtie (mur maçonné pouvant être ouvert par endroit) ne pourra être supérieure à 1,50m.
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux obligatoirement espacés (5cm minimum) dont les teintes seront à choisir dans la palette annexée au présent règlement (palette menuiserie).

S'il existe, le couronnement aura un aspect terre cuite.

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

Clôtures donnant sur espace privé :

- La hauteur maximale autorisée sera de 2m
- La partie bâtie (mur maçonné pouvant être ouvert par endroit) ne pourra être supérieure à 1,50m.
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux obligatoirement espacés (5cm minimum) dont les teintes seront à choisir dans la palette annexée au présent règlement (palette menuiserie).

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

Annexes / Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Article Ud12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

129

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Article Ud13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

50% de la superficie de la parcelle devra être laissé libre (jardin planté ou gazonné).

Article Ud14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ue

131

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ue concentre les équipements publics de la commune situés en zone urbaine (équipement scolaire, équipement sportif, salle des fêtes...). Cette zone est destinée à accueillir des équipements publics.

Article Ue1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Sont interdits :

- Les constructions et installations commerciales, artisanales ou industrielles,
- Les constructions à usage agricole,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, à l'exception de celles autorisées à l'article Ue2.

Article Ue2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous condition :

- Les équipements publics ou privés sous réserve qu'ils aient une fonction collective tels que les équipements sportifs, culturels, scolaires, administratifs
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou gardiennage des installations et équipements autorisés,
- Les bureaux nécessaires à ces équipements.

Article Ue3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés ;
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

Article Ue4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire dans le cas où les réseaux publics sont réalisés en souterrain.

3 – Assainissement des eaux pluviales

- pour les terrains d'une superficie inférieure à 500 m² :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

- pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 500 m² et inférieure à 3000 m² :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,3 sur les zones à enjeux hydrauliques.

- pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 3000 m² et inférieure 1 ha :

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

- pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha :

Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

Le respect des débits de fuite prescrits ci-dessus nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de dispositifs spécifiques permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales à l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain du projet, à la charge du pétitionnaire.

Le calcul des volumes de stockage sera précisé dans une note technique. Dans tous les cas, le diamètre d'ajutage ne sera pas inférieur à 50 mm pour des raisons de faisabilité technique.

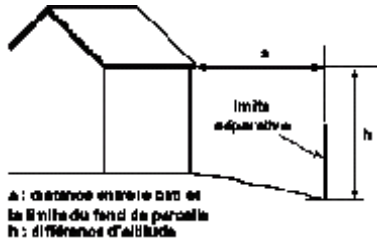
4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Article Ue5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

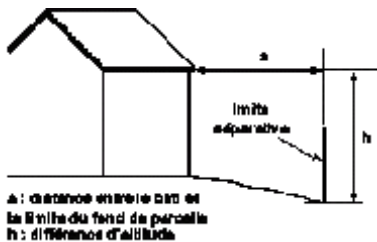
Article Ue6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite avec l'espace public qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article Ue7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en limite séparative ou en retrait de l'alignement.

Article Ue8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Ue9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ue10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ue11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Généralités :

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

Article Ue12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article Ue13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article Ue14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Ums

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ums1 concerne la zone à vocation médico-sociale inscrite en zone urbaine. Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage médico-social.

Il existe une zone Ums2 occupée aujourd'hui par un espace de stationnement nécessaire à la vie de la zone Ums1 sur laquelle des stationnements pourront être réalisés.

Article Ums1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Zone Ums1 :

138

A l'exception des constructions et installations à usage médico-social nécessaires aux centres hébergeant existants et des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, toutes les constructions sont interdites.

Zone Ums2 :

A l'exception des aires de stationnement, toutes les occupations du sol sont interdites.

Article Ums2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Zone Ums1 :

Sont admis sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou gardiennage des installations et équipements autorisés,
- Les bureaux nécessaires à ces équipements.

Article Ums3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés ;
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

Article Ums4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire dans le cas où les réseaux publics sont réalisés en souterrain.

3 – Assainissement des eaux pluviales

- pour les terrains d'une superficie inférieure à 500 m² :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

- pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 500 m² et inférieure à 3000 m² :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,3 sur les zones à enjeux hydrauliques.

139

- pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 3000 m² et inférieure 1 ha:

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

- pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha :

Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

Le respect des débits de fuite prescrits ci-dessus nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de dispositifs spécifiques permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales à l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain du projet, à la charge du pétitionnaire.

Le calcul des volumes de stockage sera précisé dans une note technique. Dans tous les cas, le diamètre d'ajutage ne sera pas inférieur à 50 mm pour des raisons de faisabilité technique.

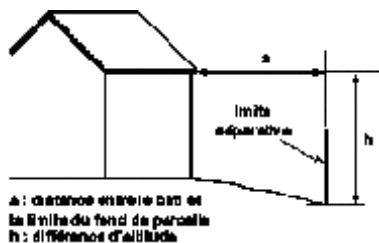
4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Article Ums5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

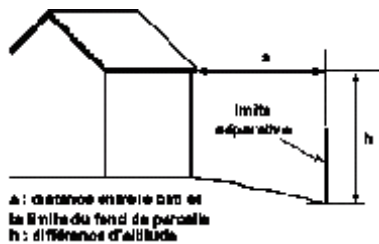
Article Ums6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite avec l'espace public qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article Ums7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



La distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en limite séparative ou en retrait de l'alignement.

Article Ums8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Ums9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ums10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Article Ums11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux

sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article Ums12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article Ums13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article Ums14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ux

143

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ux concerne la zone d'activité inscrite en zone urbaine. Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage artisanal.

Article Ux1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage. En application de l'article L123-1-5 7° les éléments et secteurs de paysage (ripisylves, espaces boisés) inscrits à l'intérieur des trames bleues et vertes devront être préservés.

144

Sont interdits :

- Les constructions et installations industrielles,
- Les constructions à usage agricole,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, à l'exception de celles autorisées à l'article Ux2.

Article Ux2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 50m2 destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou gardiennage des installations et équipements autorisées,
- Les bureaux nécessaires à ces équipements.

Article Ux3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés ;

- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

Article Ux4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire dans le cas où les réseaux publics sont réalisés en souterrain.

3 – Assainissement des eaux pluviales

- **pour les terrains d'une superficie inférieure à 500 m² :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

- **pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 500 m² et inférieure à 3000 m² :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,3 sur les zones à enjeux hydrauliques.

- **pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 3000 m² et inférieure 1 ha :**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

- **pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha :**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

Le respect des débits de fuite prescrits ci-dessus nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de dispositifs spécifiques permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales à l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain du projet, à la charge du pétitionnaire.

Le calcul des volumes de stockage sera précisé dans une note technique. Dans tous les cas, le diamètre d'ajutage ne sera pas inférieur à 50 mm pour des raisons de faisabilité technique.

4 – Assainissement des eaux usées

La zone Ux relève de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article Ux5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

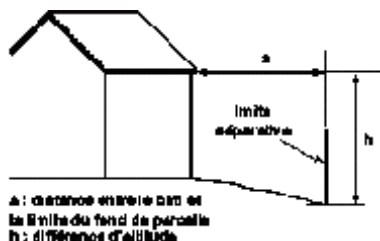
Article Ux6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être réalisée à 10m minimum de la limite d'emprise de la RD 958.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article Ux7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

146



La distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en limite séparative ou en retrait de l'alignement.

Article Ux8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Ux9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ux10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Article Ux11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

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

2 – Dispositions particulières :

Constructions à usage d'habitation :

Les nouvelles constructions à usage d'habitation autorisées à l'article Ux2 devront avoir le même aspect que le bâtiment d'activité.

Façades :

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

Clôtures donnant sur espace public :

Dans le cas de constructions neuves, elles seront obligatoirement réalisées et bâties et :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2m.
- La partie bâtie (soubassement) ne pourra être inférieure à 0,20m
- La partie bâtie (mur maçonné pouvant être ouvert par endroit) ne pourra être supérieure à 1,50m.
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux obligatoirement espacés (5cm minimum) dont les teintes seront à choisir dans la palette annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le blanc.

S'il existe, le couronnement aura un aspect terre cuite.

147

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

Clôtures donnant sur espace privé :

- La hauteur maximale autorisée sera de 2m
- La partie bâtie (mur maçonné pouvant être ouvert par endroit) ne pourra être supérieure à 1,50m.
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux obligatoirement espacés (5cm minimum) dont les teintes seront à choisir dans la palette annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le blanc.

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

Article Ux12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Article Ux13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article Ux14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

149

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation

La zone AU est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est assainie de façon collective.

Article AU1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage. En application de l'article L123-1-5 7° les éléments et secteurs de paysage (ripisylves, espaces boisés) inscrits à l'intérieur des trames bleues et vertes devront être préservées.

150

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et industriel
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article AU2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la vie urbaine.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement (pièce 2.2 du dossier de PLU). Elle ne pourra être réalisée que sous forme d'opération concernant l'ensemble de la zone à urbaniser sauf disposition contraire explicitée dans les orientations d'aménagement ou des lors que la surface à urbaniser dépasse 3 hectares d'un seul tenant.

Pour toute opération de construction comportant au moins dix lots ou logements, il sera exigé un minimum de 25% de logements sociaux.

Article AU3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés ;

- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

Les voies de desserte interne et structurante reprendront les préconisations de voirie inscrites en page 30 des orientations d'aménagement et de programmation.

Les aires de retournement et de croisement devront reprendre les caractéristiques inscrites en page 32 des orientations d'aménagement et de programmation.

Article AU4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire dans le cas où les réseaux publics sont réalisés en souterrain.

3 – Assainissement des eaux pluviales

- **pour les terrains d'une superficie inférieure à 500 m² :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

- **pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 500 m² et inférieure à 3000 m² :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,3 sur les zones à enjeux hydrauliques.

- **pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 3000 m² et inférieure 1 ha :**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

- **pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha :**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

Le respect des débits de fuite prescrits ci-dessus nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de dispositifs spécifiques permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales à l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain du projet, à la charge du pétitionnaire.

Le calcul des volumes de stockage sera précisé dans une note technique. Dans tous les cas, le diamètre d'ajutage ne sera pas inférieur à 50 mm pour des raisons de faisabilité technique.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

5 – Eclairage public

L'éclairage public est obligatoire dans toutes les zones à urbaniser.

Article AU5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article AU6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles de prospect s'entendent par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Toute construction ne pourra être implantée à moins de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise. Le garage ne pourra être implanté à moins de 5m minimum de la limite d'emprise.

152

Cette règle ne s'applique pas :

- **Pour les garages des logements sociaux qui devront respecter un recul obligatoire de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise ;**
- Pour les qui piscines devront respecter un recul obligatoire de 2 mètres minimum par rapport à toute emprise bordant l'assiette du projet ;
- en cas d'impossibilité technique.

Le long de la route d'Escatalens, du chemin de Montagne, du chemin de Ségaud, du chemin de l'Evêque, de la route de Verlhaguet et de la route de Lacourt, le recul minimum est porté à 10 mètres pour toutes les constructions à l'exception des cas particuliers énumérés ci-dessous.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article AU7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'exception de la construction de logements sociaux qui pourront être implantés sur une limite séparative, les constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourront pas être implantées sur une limite séparative. Dans les deux cas :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Les annexes d'habitation pourront être implantées sur une limite séparative ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en limite séparative ou en retrait de l'alignement.

Article AU8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A l'exception des constructions de logements sociaux, la distance entre deux constructions non contigües :

- ne peut être inférieure à 10m pour deux constructions à usage d'habitation réalisées sur la même propriété. La mitoyenneté ne peut être assurée par une terrasse, une poutre ou un linteau.
- ne peut être inférieure à 2m entre une construction à usage d'habitation et une ou plusieurs annexes s'y rapportant. La mitoyenneté ne peut être assurée par une terrasse, une poutre ou un linteau.

153

Article AU9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AU10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère. Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Article AU11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs

dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

154

3 – Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

Toitures :

- La toiture de la construction principale comportera deux pans de toit à minima sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse.
- Les pentes de toit de la toiture de la construction principale ne pourront être supérieures à 35%.
- Les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'une seule pente de toit.
- Dans le cas de l'utilisation de tuiles courbes, les teintes seront rouges, flammées ou vieilles.
- Dans le cas de l'utilisation de couvertures métalliques, l'aspect devra être similaire au zinc, à l'acier ou la teinte devra être rouge, grise ou blanche.

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.
- Les fenêtres de toit sont autorisées
- Les chiens assis sont interdits.
- Les creusées de toit sont autorisés.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade ou de la menuiserie.

Façades :

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, colombages ou brique foraine traditionnelle, ou de matériaux contemporains de type bois ou métal, les façades devront obligatoirement être enduites.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage). Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Dans le cas de l'utilisation de bardages métalliques, l'aspect devra être similaire au zinc, à l'acier brut ou la teinte devra être rouge, blanche ou grise.

Les blocs de verre sont autorisés dans la limite de 5% de la construction.

Teintes :

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement auxquelles s'ajoutent le blanc et toutes les teintes grises et marrons.

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

155

Éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade et ornés d'une grille peu ajourée.

Clôtures donnant sur espace public :

Dans le cas de constructions neuves, elles seront obligatoirement réalisées et bâties et :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2m.
- La partie bâtie (soubassement) ne pourra être inférieure à 0,20m
- La partie bâtie (mur maçonné pouvant être ouvert par endroit) ne pourra être supérieure à 1,50m.
- Les parties maçonnées pourront être complétés de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux obligatoirement espacés (5cm minimum) dont les teintes seront à choisir dans la palette annexée au présent règlement (palette menuiserie).

S'il existe, le couronnement aura un aspect terre cuite.

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

Clôtures donnant sur espace privé :

- La hauteur maximale autorisée sera de 2m
- La partie bâtie (mur maçonné pouvant être ouvert par endroit) ne pourra être supérieure à 1,50m.
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux obligatoirement espacés (5cm minimum) dont les teintes seront à choisir dans la palette annexée au présent règlement (palette menuiserie)

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

Annexes / Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Article AU12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

156

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Pour chaque opération comprenant plus de 10 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée **pour chaque lot réalisé**.

Article AU13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Secteur chemin de Montagne :

Une bande végétale permettant d'assurer la visibilité devra être laissée libre de toute construction et plantations hautes au croisement du chemin de Montagne et du chemin du Pintre.

Secteur Al Rey / Marseau:

Une bande végétalisée et plantée de 1m minimum de largeur devra être plantée pour un traitement paysager des limites entre l'espace à urbaniser et l'espace agricole.

10% à minima de la superficie à bâtir pouvant contenir les espaces destinés à la récupération des eaux pluviales seront laissé en espace public végétalisé.

Secteur Laslandes:

Une bande végétalisée et plantée de 1m minimum de largeur devra être plantée pour un traitement paysager des limites entre l'espace à urbaniser et l'espace agricole.

10% à minima de la superficie à bâtir pouvant contenir les espaces destinés à la récupération des eaux pluviales seront laissés en espace public végétalisé.

Secteur Pagomal / Chemin de Ségaud:

Une bande végétale permettant d'assurer la visibilité devra être laissée libre de toute construction et plantations hautes au croisement du chemin de Pagomal et du chemin du Ségaud.

Secteur Pagomal / Chemin de Souliot:

10% à minima de la superficie à bâtir pouvant contenir les espaces destinés à la récupération des eaux pluviales seront laissés en espace public végétalisé.

Secteur Souliot:

10% à minima de la superficie à bâtir pouvant contenir les espaces destinés à la récupération des eaux pluviales seront laissés en espace public végétalisé.

Secteur Boutuguet:

10% à minima de la superficie à bâtir pouvant contenir les espaces destinés à la récupération des eaux pluviales seront laissés en espace public végétalisé.

Secteur Gouderies:

Une bande végétalisée et plantée de 1m minimum de largeur devra être plantée pour un traitement paysager des limites entre l'espace à urbaniser et l'espace agricole.

10% à minima de la superficie à bâtir pouvant contenir les espaces destinés à la récupération des eaux pluviales seront laissés en espace public végétalisé.

Pour chaque construction, 20% de la superficie de la parcelle devra être laissée libre (jardin planté ou gazonné).

Les espaces verts situés le long des voies seront obligatoirement plantés d'une haie basse afin d'éviter que les véhicules y montent.

Article AU14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUm

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AUm est une zone à vocation mixte (commerces, services et habitat). Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est assainie de façon collective.

Article AUm1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage. En application de l'article L123-1-5 7° les éléments et secteurs de paysage (ripisylves, espaces boisés) inscrits à l'intérieur des trames bleues et vertes devront être préservées.

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et industriel
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux en habitation

Article AUm2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vie urbaine.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement.

Article AUm3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Article AUm4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire dans le cas où les réseaux publics sont réalisés en souterrain.

3 – Assainissement des eaux pluviales

- *pour les terrains d'une superficie inférieure à 500 m² :*

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

- *pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 500 m² et inférieure à 3000 m² :*

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,3 sur les zones à enjeux hydrauliques.

- *pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 3000 m² et inférieure 1 ha :*

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

- *pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha :*

Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

Le respect des débits de fuite prescrits ci-dessus nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de dispositifs spécifiques permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales à l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain du projet, à la charge du pétitionnaire.

Le calcul des volumes de stockage sera précisé dans une note technique. Dans tous les cas, le diamètre d'ajutage ne sera pas inférieur à 50 mm pour des raisons de faisabilité technique.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

5 – Eclairage public

L'éclairage public est obligatoire dans toutes les zones à urbaniser.

Article AUm5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article AUm6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles de prospect s'entendent par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Toute construction devra être implantée à l'alignement par rapport à la limite d'emprise en façade

Toute construction devra être implantée à l'alignement ou à un retrait de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise arrière.

Toute construction devra être implantée sur la ou les limite(s) séparative(s).

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas d'impossibilité technique

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article AUm7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

162

Toute construction devra être implantée sur la ou les limite(s) séparative(s).

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en limite séparative ou en retrait de l'alignement.

Article AUm8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions devront être contigües, la mitoyenneté pourra être assurée par une terrasse, une poutre, un linteau, un auvent ou une arcade.

Article AUm9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUm10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Article AUm11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

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

Les constructions devront en particulier s'intégrer et s'harmoniser avec celles du regroupement commercial existant en zone Ub2.

2 – Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

163

3 – Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

Toitures :

- La toiture de la construction principale comportera deux pans de toit à minima.

- Les pentes de toit de la toiture de la construction principale seront de 33%.
- La couverture sera réalisée en tuiles courbes, de type double canal 12 panaché. Conjointement pourront être utilisées des tuiles courbes translucides dans la limite de 5% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.
- Les fenêtres de toit sont autorisées
- Les chiens assis sont interdits.
- Les creusées de toit sont autorisées.
- Les descentes de toits auront un aspect zinc ou de la teinte de la façade et seront équipées de dauphins d'aspect fonte ou de la teinte de la façade.

Façades :

Les façades devront obligatoirement être enduites ou peintes.

Teintes :

Les menuiseries seront de teintes blanches ou grises.

Les appuis de fenêtres seront d'aspect brique rouge.

Les façades seront de teinte sables rose et jaune, ocre orangé et ocre rose comme matérialisé en annexe du présent règlement.

164 Les avants toits seront de teinte vert 4020 G10Y comme matérialisé en annexe du présent règlement.

Les descentes de toit seront de teintes blanches et grises ou teinte de façade.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade et ornés d'une grille peu ajourée.

Clôtures donnant sur espace public :

Elles seront obligatoirement réalisées et :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2m.
- La hauteur de la partie bâtie (mur maçonné pouvant être ouvert par endroit) ne pourra être supérieure à 1,50m.
- Les parties maçonnées pourront être complétés de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux obligatoirement espacés (5cm minimum).

S'il existe, le couronnement aura un aspect terre cuite.

Les parties maçonnées seront obligatoirement enduites, la teinte sera identique à celle de la construction principale. Les autres types de clôtures seront de teinte blanche.

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

Clôtures donnant sur espace privé :

Elles seront obligatoirement réalisées et :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2m.
- La hauteur de la partie bâtie (mur maçonné pouvant être ouvert par endroit) ne pourra être supérieure à 1,50m.
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux obligatoirement espacés (5cm minimum).

S'il existe, le couronnement aura un aspect terre cuite.

Les parties maçonnées seront obligatoirement enduites, la teinte sera identique à celle de la construction principale. Les autres types de clôtures seront de teinte blanche

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

Article AUm12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article AUm13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

165

Non réglementé

Article AUm14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUms

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUms est une zone mixte destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine ou des constructions à usage médico-social. Elle est assainie de façon collective.

Article AUms1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et industriel
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

168

Article AUms2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la vie urbaine.

Excepté dans le cas de constructions à usage médico-sociale, pour toute opération de construction comportant au moins dix lots ou logements, il sera exigé un minimum de 25% de logements sociaux.

Article AUms3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés ;
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

A l'exception des projets à usage médico-sociale, tout chemin privé de desserte existant ou à créer doit avoir une largeur d'emprise minimale de :

- **4 mètres dont 3 mètres de bande roulante pour un chemin desservant un seul lot ou habitation ;**

- 5 mètres dont 3 mètres de bande roulante pour les accès desservant au moins deux lots ou habitations.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Pour les accès desservant deux habitations ou plus, le revêtement de la bande roulante devra être similaire à celui utilisé sur les voies communales publiques qui bordent le projet.

Article AUms4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire dans le cas où les réseaux publics sont réalisés en souterrain.

3 – Assainissement des eaux pluviales

- **pour les terrains d'une superficie inférieure à 500 m² :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

- **pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 500 m² et inférieure à 3000 m² :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,3 sur les zones à enjeux hydrauliques.

- **pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 3000 m² et inférieure 1 ha:**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

- **pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha :**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

Le respect des débits de fuite prescrits ci-dessus nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de dispositifs spécifiques permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales à l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain du projet, à la charge du pétitionnaire.

Le calcul des volumes de stockage sera précisé dans une note technique. Dans tous les cas, le diamètre d'ajutage ne sera pas inférieur à 50 mm pour des raisons de faisabilité technique.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Article AUms5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article AUms6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles de prospect s'entendent par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Toute construction ne pourra être implantée à moins de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise. Le garage ne pourra être implanté à moins de 5m minimum de la limite d'emprise.

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les constructions de logements sociaux et les constructions à usage médico-social qui pourront être aussi implantées en limite d'emprise
- Pour les qui piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute emprise bordant l'assiette du projet.
- en cas d'impossibilité technique

170

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article AUms7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'exception de la construction de logements sociaux et des constructions à usage médico-social qui pourront être implantés sur une limite séparative, les constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourront pas être implantées sur une limite séparative. Dans les deux cas :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Les annexes d'habitation pourront être implantées sur une limite séparative ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en limite séparative ou en retrait de l'alignement.

Article AUms8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A l'exception des constructions de logements sociaux ou des constructions à usage médico-social, la distance entre deux constructions non contigües:

- ne peut être inférieure à 10m pour deux constructions à usage d'habitation réalisées sur la même propriété. La mitoyenneté ne peut être assurée par une terrasse, une poutre ou un linteau.

- ne peut être inférieure à 2m entre une construction à usage d'habitation et une ou plusieurs annexes s'y rapportant. La mitoyenneté ne peut être assurée par une terrasse, une poutre ou un linteau.

171

Article AUms9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUms10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère. Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Article AUms11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

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

2 – Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

3 – Dispositions particulières

172

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

Toitures :

- La toiture de la construction principale comportera deux pans de toit à minima sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse.
- Les pentes de toit de la toiture de la construction principale ne pourront être supérieures à 35%.
- Les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'une seule pente de toit.
- Dans le cas de l'utilisation de tuiles courbes, les teintes seront rouges, flammées ou vieilles.
- Dans le cas de l'utilisation de couvertures métalliques, l'aspect devra être similaire au zinc, à l'acier ou la teinte devra être rouge, grise ou blanche.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.
- Les fenêtres de toit sont autorisées
- Les chiens assis sont interdits.
- Les creusées de toit sont autorisés.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade ou de la menuiserie.

Façades :

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, colombages ou brique foraine traditionnelle, ou de matériaux contemporains de type bois ou métal, les façades devront obligatoirement être enduites.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage). Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Dans le cas de l'utilisation de bardages métalliques, l'aspect devra être similaire au zinc, à l'acier brut ou la teinte devra être rouge, blanche ou grise.

Les blocs de verre sont autorisés dans la limite de 5% de la construction.

Teintes :

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement auxquelles s'ajoutent le blanc et toutes les teintes grises et marrons.

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade et ornés d'une grille peu ajourée.

173

Clôtures donnant sur espace public :

Dans le cas de constructions neuves, elles seront obligatoirement réalisées et bâties et :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2m.
- La partie bâtie (soubassement) ne pourra être inférieure à 0,20m
- La partie bâtie (mur maçonné pouvant être ouvert par endroit) ne pourra être supérieure à 1,50m.
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux obligatoirement espacés (5cm minimum) dont les teintes seront à choisir dans la palette annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le blanc.

S'il existe, le couronnement aura un aspect terre cuite.

Clôtures donnant sur espace privé :

- La hauteur maximale autorisée sera de 2m
- La partie bâtie (mur maçonné pouvant être ouvert par endroit) ne pourra être supérieure à 1,50m.
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux obligatoirement espacés (5cm minimum) dont les teintes seront à choisir dans la palette annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le blanc.

Annexes / Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Article AUms12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social ou à usage médico-social.

Pour chaque opération comprenant plus de 10 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée **pour chaque lot réalisé**.

Article AUms13) ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

20% de la superficie de la parcelle devra être laissé libre (jardin planté ou gazonné).

Article AUms14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUx

175

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation

La zone AUx est une zone destinée à accueillir des activités artisanales ou commerciales. Elle est assainie de façon non collective.

Article AUx1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage. En application de l'article L123-1-5 7° les éléments et secteurs de paysage (ripisylves, espaces boisés) inscrits à l'intérieur des trames bleues et vertes devront être préservées.

176

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, à l'exception de celles autorisées à l'article AUx2.

Article AUx2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 50m2 destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou gardiennage des installations et équipements autorisées,
- Les bureaux nécessaires à ces équipements.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement (pièce 2.2 du dossier de PLU). Elle ne pourra être réalisée que sous forme d'opération concernant l'ensemble de la zone à urbaniser.

Article AUx3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés

- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Tout chemin privé de desserte existant ou à créer ne pourra avoir une largeur inférieure à 4m d'emprise. Le revêtement utilisé devra être similaire à celui utilisé sur les voies communales publiques qui bordent le projet.

La création d'un nouvel accès sur la RD958 est interdite lorsqu'il existe un chemin communal permettant d'assurer la desserte. Sinon, un accès unique à la zone pourra être créé après accord du Conseil Général.

Article AUx4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire dans le cas où les réseaux publics sont réalisés en souterrain.

3 – Assainissement des eaux pluviales

- **pour les terrains d'une superficie inférieure à 500 m² :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

- **pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 500 m² et inférieure à 3000 m² :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,3 sur les zones à enjeux hydrauliques.

- **pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 3000 m² et inférieure 1 ha :**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

- **pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha :**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

Le respect des débits de fuite prescrits ci-dessus nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de dispositifs spécifiques permettant le

stockage et la restitution régulée des eaux pluviales à l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain du projet, à la charge du pétitionnaire.

Le calcul des volumes de stockage sera précisé dans une note technique. Dans tous les cas, le diamètre d'ajutage ne sera pas inférieur à 50 mm pour des raisons de faisabilité technique.

4 – Assainissement des eaux usées

La zone AUx relève de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article AUx5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

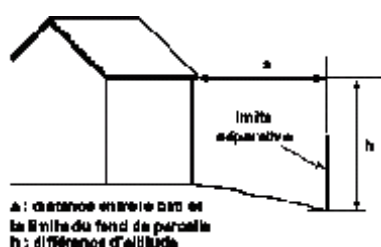
Non réglementé

Article AUx6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

178 958. Toute construction devra être réalisée à 10m minimum de la limite d'emprise de la RD

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article AUx7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



La distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en limite séparative ou en retrait de l'alignement.

Article AUx8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article AUx9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUx10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Article AUx11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

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

2 – Dispositions particulières :

Constructions à usage d'habitation :

Les nouvelles constructions à usage d'habitation autorisées à l'article Ux2 devront avoir le même aspect que le bâtiment d'activité.

Façades :

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

Clôtures donnant sur espace public :

Dans le cas de constructions neuves, elles seront obligatoirement réalisées et bâties et :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2m.
 - La partie bâtie (soubassement) ne pourra être inférieure à 0,20m
 - La partie bâtie (mur maçonné pouvant être ouvert par endroit) ne pourra être supérieure à 1,50m.
 - Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux obligatoirement espacés (5cm minimum) dont les teintes seront à choisir dans la palette annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le blanc.
- S'il existe, le couronnement aura un aspect terre cuite.

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

Clôtures donnant sur espace privé :

- La hauteur maximale autorisée sera de 2m
- La partie bâtie (mur maçonné pouvant être ouvert par endroit) ne pourra être supérieure à 1,50m.
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux obligatoirement espacés (5cm minimum) dont

les teintes seront à choisir dans la palette annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le blanc.

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

Article AUx12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Article AUx13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Une bande végétalisée de 3m minimum mêlant arbres de hautes tiges et essences végétales arbustives sera réalisée sur toutes les limites séparatives bordant une zone à vocation d'habitat.

Article AUx14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUph

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation

La zone AUph est une zone destinée à accueillir un parc de développement du photovoltaïque au sol. Elle est assainie de façon non collective.

Article AUph1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

A l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'un parc photovoltaïque au sol, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites.

Article AUph2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

182

Non réglementé

Article AUph3) ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article AUph4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire dans le cas où les réseaux publics sont réalisés en souterrain.

3 – Assainissement des eaux pluviales

- **pour les terrains d'une superficie inférieure à 500 m² :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

- pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 500 m² et inférieure à 3000 m² :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,3 sur les zones à enjeux hydrauliques.

- pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 3000 m² et inférieure 1 ha :

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

- pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha :

Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

Le respect des débits de fuite prescrits ci-dessus nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de dispositifs spécifiques permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales à l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain du projet, à la charge du pétitionnaire.

Le calcul des volumes de stockage sera précisé dans une note technique. Dans tous les cas, le diamètre d'ajutage ne sera pas inférieur à 50 mm pour des raisons de faisabilité technique.

183

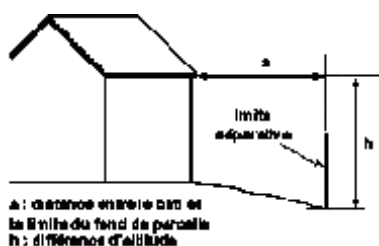
4 – Assainissement des eaux usées

La zone AUph relève de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article AUph5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

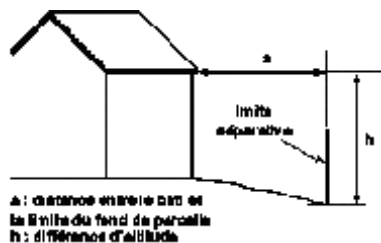
Article AUph6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



La distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite d'emprise publique qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article AUph7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



La distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en limite séparative ou en retrait de l'alignement.

Article AUph8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article AUph9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUph10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

184

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Article AUph11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

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

2 – Dispositions particulières :

Clôtures :

Elles seront obligatoirement réalisées et bâties et la hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2m50. Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux obligatoirement espacés (5cm minimum) dont les teintes seront à choisir dans la palette annexée au présent règlement (palette menuiserie).

Article AUph12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article AUph13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article AUph14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU0

187

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Il existe une zone AUo dont la vocation future est d'accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Il existe une zone AUox dont la vocation future sera l'activité.

Article AUo1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

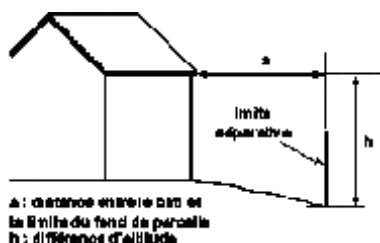
A l'exclusion des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions ou réalisations d'installations nécessaires au fonctionnement du service public, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article AUo2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones AUo, en application de l'article L123-2 d, pour toute opération de construction comportant au moins dix lots ou logements, il sera exigé un minimum de 25% de logements sociaux.

Article AUo6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

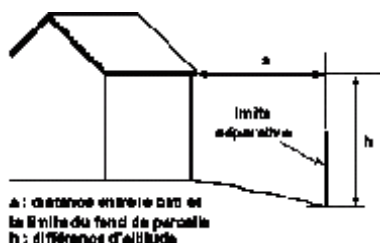
188



La distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite d'emprise publique qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article AUo7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



La distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en limite séparative ou en retrait de l'alignement.

Article AUo14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

189

Comme le définit l'article R123-7 du code de l'urbanisme, les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comporte une zone Ai qui a les mêmes caractéristiques que la zone A mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

190

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage. En application de l'article L123-1-5 7° les éléments et secteurs de paysage (ripisylves, espaces boisés) inscrits à l'intérieur des trames bleues et vertes devront être préservés.

Zone A :

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes :

- **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;**
- **les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ;**
- **l'extension des constructions à usage d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% de la surface de plancher existante sans pouvoir dépasser 80m² de surface de plancher. Ces deux limitations ne concernent pas les bassins des piscines ;**
- **les bâtiments permettant l'extension des activités existantes ;**
- **les annexes des constructions à usage d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU et ne pouvant pas dépasser un total de 70m² de surface bâtie. Les piscines ne sont pas comptabilisées ;**
- **les piscines, la surface maximale autorisée pour le bassin sera de 80m² ;**
- **le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;**

- **la reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale comme mentionné dans les dispositions générales.**

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif toutes les constructions et installations sont interdites.

Zone Ai :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol conjointement autorisées en zone A et dans la partie réglementaire du PPRi sous réserve du respect des conditions particulières listées à l'article A2.

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif toutes les constructions et installations sont interdites.

Article A2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone Ai, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article A1 sont soumises aux conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRi.

Article A3) ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article A4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

3 – Assainissement des eaux pluviales

- **pour les terrains d'une superficie inférieure à 500 m² :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

- **pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 500 m² et inférieure à 3000 m² :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,3 sur les zones à enjeux hydrauliques.

- **pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 3000 m² et inférieure 1 ha:**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

- **pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha :**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

Le respect des débits de fuite prescrits ci-dessus nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de dispositifs spécifiques permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales à l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain du projet, à la charge du pétitionnaire.

Le calcul des volumes de stockage sera précisé dans une note technique. Dans tous les cas, le diamètre d'ajutage ne sera pas inférieur à 50 mm pour des raisons de faisabilité technique.

4 – Assainissement des eaux usées

Ces zones relèvent de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

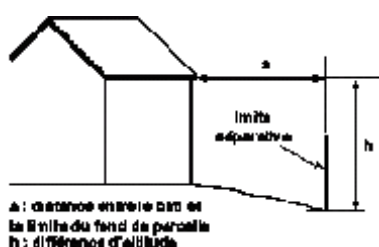
Article A5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article A6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Le long de la route d'Escatalens, du chemin de Montagne, de la route de Verlhaguet de la RD958 et de la route de Lacourt, le recul minimum est portée à 10 mètres pour toutes les constructions à l'exception des cas particuliers énumérés ci-dessous.

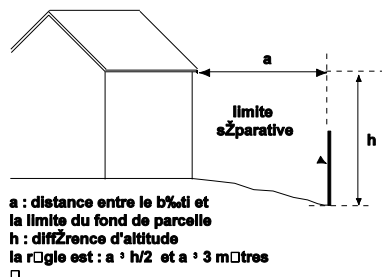


La distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite d'emprise publique qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



La distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 100 mètres de toute zone U et AU à destination d'habitat. Cette prescription s'applique également à l'extension des bâtiments existants.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en limite séparative ou en retrait de l'alignement.

193

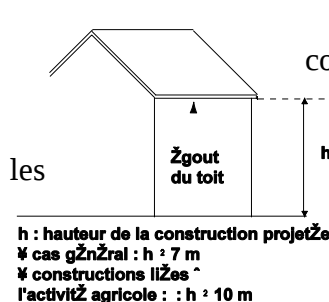
Article A8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une partie des annexes d'habitation autorisées devra être située dans un rayon de 10m à partir d'une des limites du bâtiment principal. Cette mesure ne s'applique pas dans le cas de la construction d'une annexe (dont la superficie ne pourra être dans ce cas supérieure à 20m²) destinée à abriter des animaux (box à chevaux – abri à destination des canidés).

Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour autres constructions liées à l'activité agricole.

Cette hauteur est portée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les annexes des habitations existantes.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités :

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

2 – Dispositions particulières :

Zone A et Ai :

Façades :

L'usage à nu de matériaux destiné à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

Teintes :

Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le blanc.

Clôtures :

Pour les clôtures agricoles, seules sont autorisées les clôtures de types agricoles perméables à la faune sauvage.

Annexes / Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Clôtures donnant sur espace public :

Dans le cas de constructions neuves, elles seront obligatoirement réalisées et bâties et :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2m.
- La partie bâtie (soubassement) ne pourra être inférieure à 0,20m
- La partie bâtie (mur maçonné pouvant être ouvert par endroit) ne pourra être supérieure à 1,50m.
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux obligatoirement espacés (5cm minimum) dont les teintes seront à choisir dans la palette annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le blanc.

S'il existe, le couronnement aura un aspect terre cuite.

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

Clôtures donnant sur espace privé :

- La hauteur maximale autorisée sera de 2m
- La partie bâtie (mur maçonné pouvant être ouvert par endroit) ne pourra être supérieure à 1,50m.
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux obligatoirement espacés (5cm minimum) dont les teintes seront à choisir dans la palette annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le blanc.

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

Annexes / Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

195

Article A12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article A13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

Article A14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

197

En application de l'article R123-8 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte une zone Ni qui a les mêmes caractéristiques que la zone N mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Elle comporte une zone Nl sur laquelle est projetée l'installation d'une activité à but touristique et d'hébergement.

Elle comporte une zone Nli correspondant à une zone de loisirs future incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Elle comporte une zone Nml correspondant au champ de manœuvre militaire.

Elle comporte une zone Nu correspondant aux zones naturelles (parc urbain) inscrites dans les zones urbanisées.

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage. En application de l'article L123-1-5 7° les éléments et secteurs de paysage (ripisylves, espaces boisés) inscrits à l'intérieur des trames bleues et vertes devront être préservées.

Zone N, Nml et Ni :

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Zone Nu :

A l'exception des extensions des bâtiments existants, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Zone Nl :

A l'exception de la construction et de l'installation de gîtes touristiques, toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites.

Zone Nli :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux activités ludo-sportives et conjointement autorisées dans la partie réglementaire du PPRi sous réserve du respect des conditions particulières listées à l'article N2.

Article N2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone Nli, seules sont autorisées les constructions à usage ludo-sportives sous réserve du respect des conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRi.

Article N3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux handicapés physiques

Article N4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

199

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3 – Assainissement des eaux pluviales

- **pour les terrains d'une superficie inférieure à 500 m² :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

- **pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 500 m² et inférieure à 3000 m² :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,3 sur les zones à enjeux hydrauliques.

- **pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 3000 m² et inférieure 1 ha:**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

- **pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha :**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

Le respect des débits de fuite prescrits ci-dessus nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de dispositifs spécifiques permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales à l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain du projet, à la charge du pétitionnaire.

Le calcul des volumes de stockage sera précisé dans une note technique. Dans tous les cas, le diamètre d'ajutage ne sera pas inférieur à 50 mm pour des raisons de faisabilité technique.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur et justifié par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

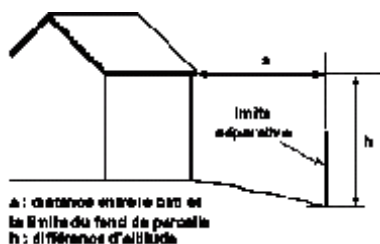
Article N5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article N6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Le long de la route d'Escatalens, du chemin de Montagne, de la route de Verlhaguet de la RD958 et de la route de Lacourt, le recul minimum est portée à 10m pour toutes les constructions à l'exception des cas particuliers énumérés ci-dessous.

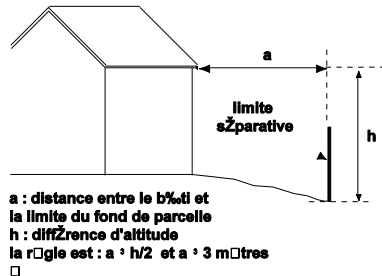


La distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite d'emprise publique qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle,
- en cas d'impossibilité technique

Article N7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



La distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en limite séparative ou en retrait de l'alignement.

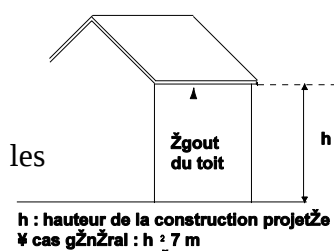
Article N8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article N9) EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article N11) ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

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

2 – Dispositions particulières :

Démolition reconstruction :

Pour les démolitions/reconstructions, les bâtiments devront être reconstruits selon les principes architecturaux initiaux.

Annexes – Extensions – Clôtures :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Clôtures :

En zone N et Ni, les clôtures seront perméables à la faune.

202

Clôtures donnant sur espace public :

Règle générale :

Dans le cas de constructions neuves, elles seront réalisées et bâties et :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2m.
- La partie bâtie (soubassement) ne pourra être inférieure à 0,20m.
- La partie bâtie (mur maçonné pouvant être ouvert par endroit) ne pourra être supérieure à 1,50m.
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux obligatoirement espacés (5cm minimum) dont les teintes seront à choisir dans la palette annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le blanc.

S'il existe, le couronnement aura un aspect terre cuite.

Cas particulier :

Les grillages démontables sur piquet sont autorisés pour faciliter le passage des engins d'entretien.

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

Clôtures donnant sur espace privé :

- La hauteur maximale autorisée sera de 2m
- La partie bâtie (mur maçonné pouvant être ouvert par endroit) ne pourra être supérieure à 1,50m.

- Les parties maçonnées pourront être complétés de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux obligatoirement espacés (5cm minimum) dont les teintes seront à choisir dans la palette annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le blanc.

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

Article N12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article N13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

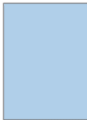
Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisation sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

Article N14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

PALETTES DES TEINTES

Menuiserie, descentes de toits, clôtures (s'ajoutent toutes les teintes grises, marrons et blanches) :

<i>Gamme des ocres jaunes</i>								
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R *	3010 Y10R	3050 Y10R *	6030 Y10R	7020 Y10R
<i>Gamme des verts jaunes</i>								
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y *	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y
<i>Gamme des verts</i>								
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y
<i>Gamme des bleus</i>								
	1010 R90B	1020 R90B *	2020 R90B	2030 R90B *	3020 R90B	3030 R90B *	5020 R90B	6020 R90B
<i>Gamme des rouges foncés</i>								
	1502 R	2502 R	3560 Y90R *	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R

Enduits et couvertures (s'ajoutent toutes les teintes blanches et grises) :

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi	
		<i>finition brossée</i> 	<i>finition lissée</i> 			
<i>tuile cuivre</i>	<i>brique moulée paille</i>	<i>sable roux 1</i>		<i>ocre clair</i>	<i>T beige clair 1005-Y20R</i>	<i>T grège 3010-Y20R</i>
						
<i>tuile ocre rouge</i>	<i>brique moulée rose</i>	<i>sable roux 2</i>		<i>ocre roux</i>	<i>T beige 2010-Y20R</i>	<i>T terre 2020-Y25R</i>
						
<i>tuile rouge</i>	<i>brique moulée orangée</i>	<i>sable jaune</i>		<i>ocre jaune</i>	<i>T jaune 1030-Y15R</i>	<i>T paille 2030-Y10R</i>
						
<i>tuile rouge vieillie</i>	<i>brique moulée rouge</i>	<i>sables rose et jaune</i>		<i>ocre orangé</i>	<i>T ocre orangé 3030-Y30R</i>	<i>T ocre rose 2520-Y40R</i>
						
	<i>grès de Furne</i>	<i>sables gris et jaune</i>		<i>ocre rouge</i>	<i>T rouge brique 2040-Y60R</i>	<i>T rouge foncé 4030-Y50R</i>

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