

3.1

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

**COMMUNE DE
SAINTE-FOY-DE-
PEYROLIERES**

REVISION

P.L.U. arrêté le 25 mai 2010

P.L.U. approuvé le 24 juin 2014

Modification n°1



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

REGLEMENT ECRIT

ZONE UA

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

La zone UA correspond à la partie ancienne du village. Le règlement vise à pérenniser la forme urbaine dominante existante. Elle comprend un secteur UAa1 et UAa2 correspondant à des formes urbaines différentes avec une densité ou une hauteur de construction sensiblement identique à celle de la zone UA.

Est repéré au document graphique d'ensemble un espace boisé classé dans lequel, en vertu de l'article L130-1 du code de l'urbanisme les défrichements sont interdits, les coupes et abattages soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UA 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôt*, agricole ;

L'installation de caravanes* constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les terrains de camping

Les habitations légères de loisirs

Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage

Dans les espaces boisés classés repérés au règlement graphique selon la légende, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation, dont les défrichements, de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone ou de l'agglomération (boulangerie, pressing...).

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions énoncées par les articles UA 3 à UA 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1 - ACCES

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

Les caractéristiques des voies et accès* doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, lorsque le terrain est des-

* Cf lexique en annexe du présent règlement

servi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

Dans le secteur UAa1, est interdit tout accès individuel direct sur la RD 7^e et sur le chemin de Couloumé (CR 27).

2 - VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner ou faire demi-tour, notamment les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

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

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

Conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, l'autorité compétente instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE

Dans les lotissements et groupes d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UA 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Dans le cas de voies privées, l'alignement est la limite séparative entre l'espace commun* (voie, chemin piéton, piste cyclable, espace verts...) et le terrain d'usage privatif.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette* du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction

* Cf lexique en annexe du présent règlement

1 – Secteur UA

Les constructions doivent être implantées à l'alignement*

Quand une construction existante sur une parcelle contiguë ayant une façade sur la même voie est en recul par rapport à l'alignement, le bâtiment nouveau pourra se reculer jusqu'à cette limite d'implantation.

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

2 - Dans les secteurs UAa1 et UAa2, les constructions devront être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement d'une distance au moins égale à 2 mètres. Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à une distance inférieure à 2 mètres pourront être admis à l'alignement ou en retrait de l'alignement à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

3 - Les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m. pourront être implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

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

Dans le cas de voies privées, l'alignement est la limite séparative entre l'espace commun* (voie, chemin piéton, piste cyclable, espace verts...) et le terrain d'usage privatif.

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

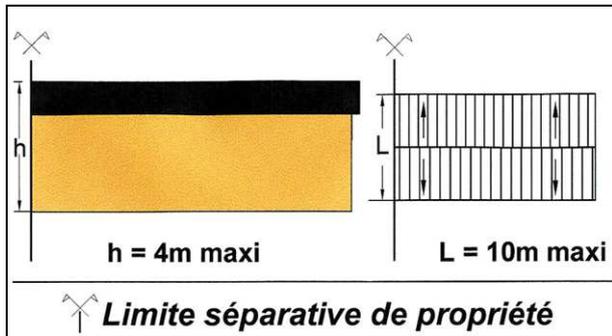
Secteur UA : Dans une profondeur de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative* latérale à l'autre. Lorsque la longueur de la façade sur rue est supérieure à 12 mètres, l'implantation sur une seule des 2 limites séparatives latérales est autorisée. Dans ce cas, la construction doit être écartée de l'autre limite séparative* d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de 15 mètres, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur la limite séparative* n'excède pas 4 mètres.

Secteur UAa1: Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Toutefois, pourront être implantées sur la limite séparative*, à condition que la longueur cumulée des bâtiments, mesurée au-delà de la bande des 15 mètres mentionnée ci-dessus, n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière* :

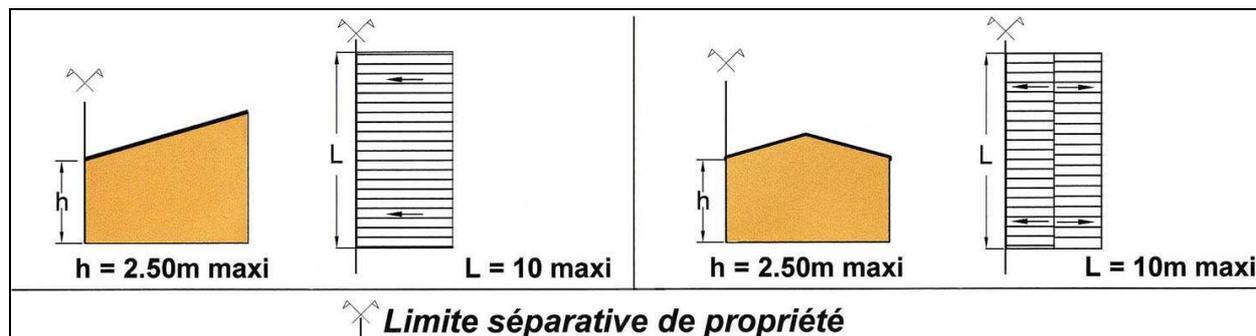
- le mur pignon* à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtage* sur la limite séparative*,

* Cf lexique en annexe du présent règlement

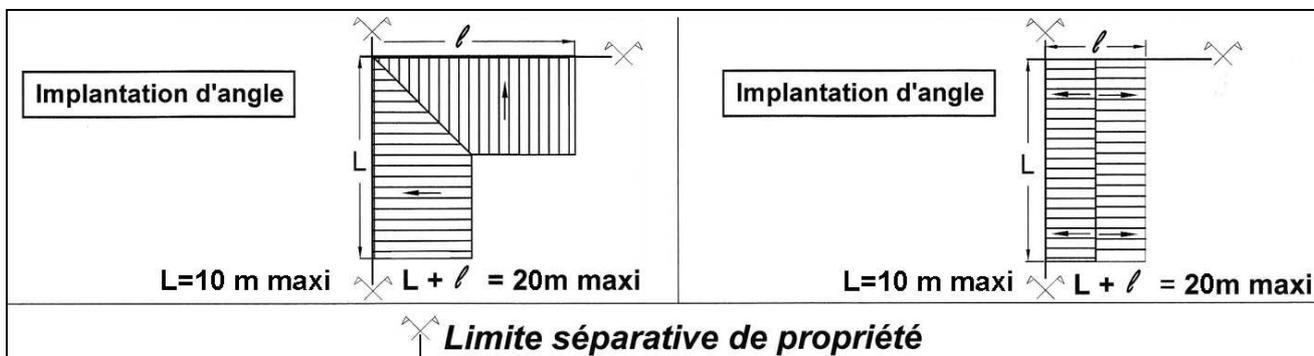


mur pignon sur limite séparative

- la façade sous sablière* à condition que, en sus, la hauteur mesurée sous la sablière sur la limite séparative* n'excède pas 2,5 mètres.



Façade sous sablière sur limite séparative



Façade sous sablière sur limites séparatives

Façade sous sablière et pignon sur limites séparatives

Secteur UAa2 : les constructions nouvelles devront être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

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

* Cf lexique en annexe du présent règlement

Les piscines hors sol ou enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m. doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL.

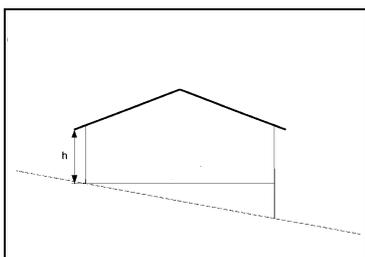
Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport entre la superficie du terrain d'assiette du projet et l'emprise de la ou des constructions. Toutefois, les piscines et les terrasses non couvertes ne dépassant pas une hauteur de 60 cm par rapport au terrain naturel en sont exclues.

Dans les secteurs UAa1 et UAa2, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette* du projet.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

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



Calcul de la hauteur sur les terrains en pente

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

a) dans les secteurs UA et UAa1

- soit 7 mètres
- soit la hauteur du bâtiment existant le plus élevé, implanté sur un terrain limitrophe et ayant une façade sur la même rue, sans pouvoir dépasser 9 mètres
- soit la hauteur du bâtiment à remplacer si elle est supérieure à 7 mètres.

b) dans le secteur UAa2 :

- 9 mètres.

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

* Cf lexique en annexe du présent règlement

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

1 - Principe général

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

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

2 – Couvertures

2.1 - Secteur UA et UAa1 : Les toitures seront en tuiles canal ou similaire de teinte similaire à la tuile de terre cuite locale. Leur pente doit être comprise entre 30 et 35%.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture et la pente pourront être identiques à ceux du bâtiment agrandi.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m.

Nonobstant le premier alinéa du présent paragraphe est admise en toiture l'installation

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

2.2 – Secteur UAa1 et UAa2

En sus des dispositions du paragraphe 2.1 ci-dessus, sont admises les toitures plates ou présentant une faible pente à condition qu'elles soient masquées*

Est admise en toiture l'installation de systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du premier alinéa du paragraphe 1 ci-dessus.

3 - Parements extérieurs

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

Est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

4 - Les dispositions des paragraphes 2 et 3 ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5 - Clôtures

Les murs pleins ou bahuts, devront obligatoirement être enduits sur les deux faces avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

* Cf lexique en annexe du présent règlement

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

Le nombre exigé d'emplacements de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian). Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche de **surface de plancher** définie ci-dessous :

1 - Habitation

1.1 – Secteur UA

a) Création d'une **surface de plancher** habitation inférieure ou égale à 70 m² : 0 emplacement de stationnement

b) Création d'une **surface de plancher** habitation supérieure à 70 m² : un emplacement de stationnement par tranche de 70 m² de **surface de plancher** habitation créée au-delà des 70 premiers m²

1.2 - Secteurs UAa1 et UAa2.

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

- dans le cas d'une **surface de plancher** habitation créée supérieure à 30 m² et inférieure ou égale à 140 m² : 2 emplacements de stationnement

- par tranche supplémentaire de 70 m² de **surface de plancher** créée au-delà de 140 m² : 1,5 emplacements de stationnement

1.3 - logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 emplacement de stationnement par logement.

2 - Commerces, bureaux, artisanat

2.1 – Secteurs UA et UAa2 : Non réglementé

2.2 - Secteur UAa1 : 1 emplacement de stationnement par tranche de 40 m² de **surface de plancher**.

3 - Equipements collectifs : Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

* Cf lexique en annexe du présent règlement

ZONE UB

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

La zone UB correspond aux parties du village, desservies par le réseau d'assainissement collectif et qui ont fait l'objet d'une urbanisation soit sous la forme de lotissements soit par additions successives de constructions individualisées.

Le règlement prend en compte ces formes urbaines avec un souci de permettre une évolution des constructions existantes.

ARTICLE UB 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôt, * agricole ;

L'installation de caravanes* constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les terrains de camping

Les habitations légères de loisirs

Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage

Les carrières

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone ou de l'agglomération (boulangeries, pressing...)

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions énoncées par les articles UB 3 à UB 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1 - ACCES

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

2 - VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

* Cf lexique en annexe du présent règlement

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner ou faire demi-tour, notamment les véhicules de secours et de services (ramassage des ordures ménagères...).

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

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

Conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, l'autorité compétente instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE

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

ARTICLE UB 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Dans le cas de voies privées, l'alignement est la limite séparative entre l'espace commun (voie, chemin piéton, piste cyclable, espace verts...) et le terrain d'usage privatif.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette* du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction

Toute construction devra être implantée

- Soit à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 6 m
- Soit à l'alignement ou en retrait de l'alignement des emprises publiques ou privées autres que les voies d'une distance au moins égale à 2 mètres

* Cf lexique en annexe du présent règlement

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

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

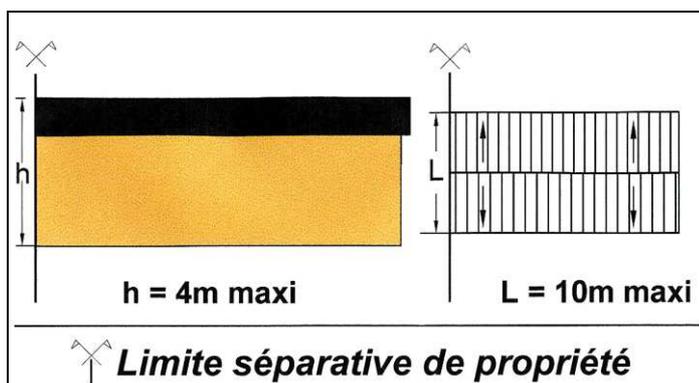
Dans le cas de voies privées, l'alignement est la limite séparative entre l'espace commun* (voie, chemin piéton, piste cyclable, espace verts...) et le terrain d'usage privatif.

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

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

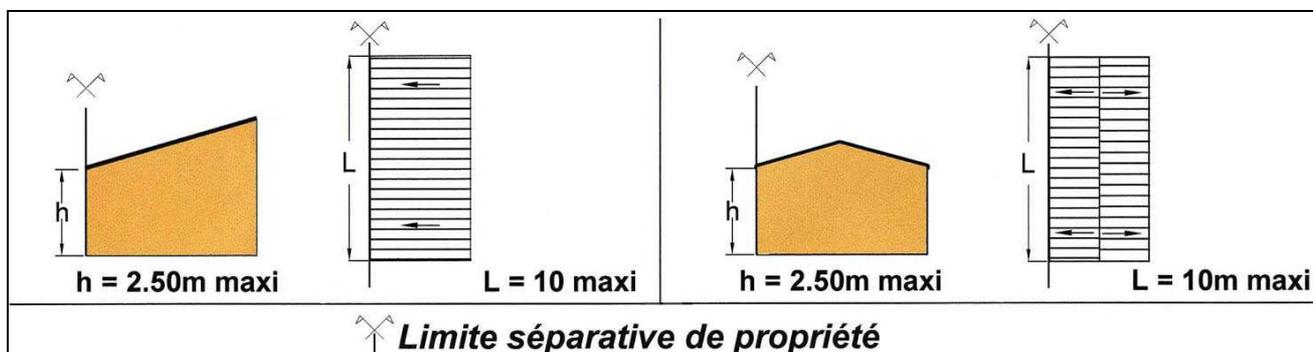
Toutefois, pourront être implantées sur la limite séparative*, à condition que la longueur cumulée des bâtiments n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière* :

- le mur pignon* à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtage* sur la limite séparative*,



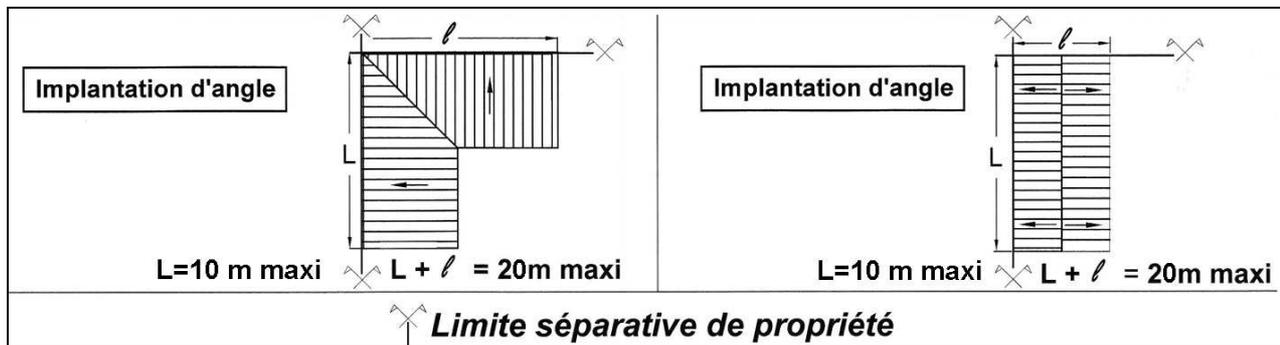
mur pignon sur limite séparative

- la façade sous sablière* à condition que, en sus, la hauteur mesurée sous la sablière, sur la limite séparative*, n'excède pas 2,5 mètres.



Façade sous sablière sur limite séparative

* Cf lexique en annexe du présent règlement



Façades sous sablière sur limites séparatives

Façades sous sablière et sous pignon

sur limites séparatives

Les aménagements et agrandissements, sans création de niveau supplémentaire, de constructions existantes à une distance de la limite séparative* inférieure à 3 mètres, pourront être admis en retrait de la limite séparative à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

Les piscines hors sol ou enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m. doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

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

Non réglementé.

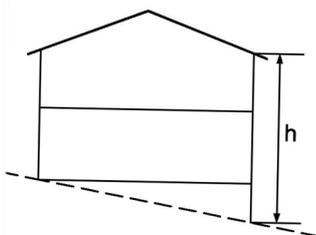
ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport entre la superficie du terrain d'assiette du projet et l'emprise de la ou des constructions. Toutefois, les piscines et les terrasses non couvertes ne dépassant pas une hauteur de 60 cm par rapport au terrain naturel en sont exclues.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet excepté pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

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



Calcul de la hauteur sur les terrains en pente

* Cf lexique en annexe du présent règlement

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 m.

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

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

1 - Principe général

Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

2 - Toitures

• Les toitures présentant une pente apparente devront être en tuiles canal ou romane de teinte similaire à la tuile de terre cuite locale ou de teinte noire. La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.

Nonobstant le premier alinéa du présent paragraphe 2 est admise en toiture l'installation

- * de systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que :
 - ils soient intégrés à la couverture ou en surimpression dans un plan parallèle
 - leur superficie n'excède pas 30% de la superficie du versant de leur implantation
 - * ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du premier alinéa du paragraphe 1 ci-dessus.
- Sont admises les toitures plates ou présentant une faible pente à condition qu'elles soient masquées*. Est admise en toiture l'installation de systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus

Les dispositions du présent paragraphe 2 ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et aux couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre mesuré à partir du niveau du sol.

3 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur.

• Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble* (lotissements et groupes d'habitation...), des dispositions différentes pourront être admises à condition qu'elles soient définies par le règlement de lotissement ou le permis de construire.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m et les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

Les murs pleins ou bahuts, devront obligatoirement être enduits sur les deux faces avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

* Cf lexique en annexe du présent règlement

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

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

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

1 - Dans les lotissements et groupes d'habitation valant division, il est exigé sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 0,5 place par lot.

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

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

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

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

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

2.4 - Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 20 m² de salle de restaurant. Dans le cas des hôtels-restaurants, les normes ne se cumulent pas ; la norme créant le plus grand nombre de places s'impose.

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

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Dans les opérations de plus de 5 lots ou de 600 m² de surface de plancher, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette* de l'opération doivent être affectés aux espaces collectifs autres que la voirie et permettant la promenade, le jeu ou le repos dont la moitié d'un seul tenant.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

* Cf lexique en annexe du présent règlement

Espaces de pleine terre

Au moins 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être en pleine terre.

Définition : un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable, si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). Il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

* Cf lexique en annexe du présent règlement

ZONE UC

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

La zone UC recouvre des parties du territoire communal, de superficies très différentes, déjà bâties et occupées de manière exclusive ou dominante par un habitat pavillonnaire. Elle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Ces sites, qui sont parfois des hameaux traditionnels comme Le Parayre ou La Salvetat, ont une capacité, limitée, à recevoir de la construction nouvelle.

Le secteur UCa est occupé pour partie par les équipements sportifs. La partie libre, objet de l'emplacement réservé n° 7 a la même destination générale.

Sont repérés au document graphique d'ensemble selon la légende des éléments de paysage à préserver et soumis au h) de l'article R.421-3 du code l'urbanisme.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel, d'entrepôts*

Les constructions nouvelles à usage agricole

L'installation de caravanes* constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les terrains de camping

Les habitations légères de loisirs

Les terrains aménagés pour l'installation de caravanes* constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Dans le secteur UCa, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UC 2

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

1 – Dans le secteur UC

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone ou de l'agglomération (boulangeries, pressing...)

Les constructions à usage artisanal, l'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles à condition qu'ils ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions énoncées par les articles UC 3 à UC 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les interventions sur les éléments remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble à condition qu'ils respectent les dispositions du h) de l'article R.421-3 du code l'urbanisme.

* Cf lexique en annexe du présent règlement

2 - Dans le secteur UCa

- les aires de jeux et de sports
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public
- les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités de sports et de loisirs et aux services publics (ateliers municipaux...)
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance des constructions et installations admises.

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

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les caractéristiques des accès* et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit. Est interdit tout accès automobile individuel direct sur la RD 632.

2 - VOIRIE NOUVELLE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules de secours et de services (ramassage des ordures ménagères....)

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

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexé au présent plan local d'urbanisme ou à la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, l'autorité compé-

* Cf lexique en annexe du présent règlement

tente instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Par dérogation prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots.

Dans le cas de voies privées, l'alignement est la limite séparative entre l'espace commun* (voie, chemin piéton, piste cyclable, espace verts...) et le terrain d'usage privatif.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de l'axe

- de la RD 632 au moins égale à 15 mètres.

- des autres voies, y compris les voies internes aux opérations d'aménagement d'ensemble* (lotissements, groupes d'habitations..), au moins égale à 10 mètres.

Elle devra respecter la bande d'implantation mentionnée selon la légende au document graphique d'ensemble (secteur UC de Bourrieu), avec un recul par rapport à l'alignement de la voie au moins égal à 6 mètres. Au delà de cette bande d'implantation sont seules admises les piscines hors sol, les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts et les annexes à l'habitation.

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

Les piscines hors sol et les piscines enterrées non couvertes, ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre, pourront être implantées à une

* Cf lexique en annexe du présent règlement

distance de la limite d'emprise des voies autres que les routes départementales au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

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

Par dérogation prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots.

Dans le cas de voies privées, l'alignement est la limite séparative entre l'espace commun* (voie, chemin piéton, piste cyclable, espace verts...) et le terrain d'usage privatif.

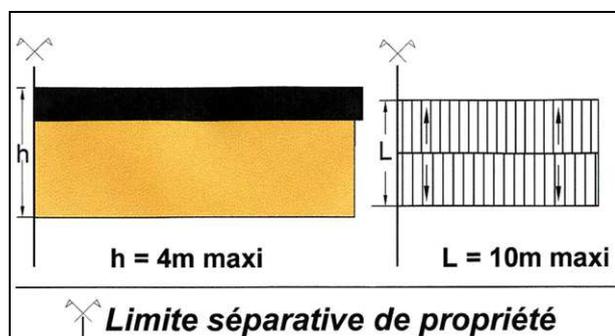
Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette* du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

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

Les constructions doivent être éloignées d'une distance au moins égale à 8 m des limites de fond de parcelle.

Toutefois, pourront être implantées sur la limite séparative* **latérale** à condition que la longueur cumulée des bâtiments n'excède pas **5** mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière* :

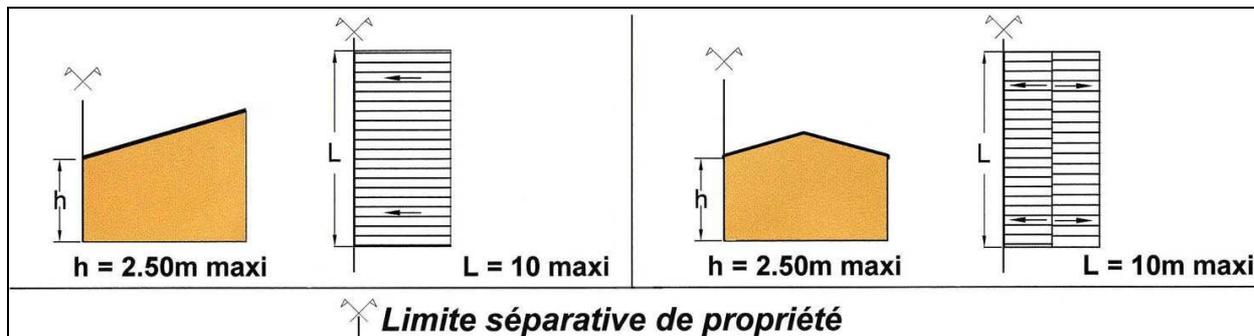
- le mur pignon* à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtage* sur la limite séparative*,



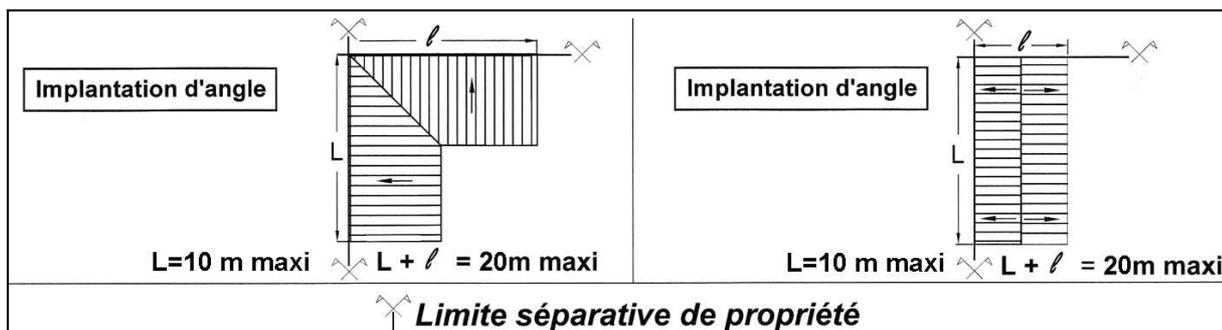
mur pignon sur limite séparative

- la façade sous sablière* à condition que, en sus, la hauteur mesurée sous la sablière sur la limite séparative* n'excède pas 2,5 mètres.

* Cf lexique en annexe du présent règlement



Façade sous sablière sur limite séparative



Façade sous sablière sur limites séparatives

Façade sous sablière et pignon sur limites séparatives

Les aménagements et agrandissements, sans création de niveau supplémentaire, de constructions existantes à une distance de la limite séparative* inférieure à 3 mètres, pourront être admis en retrait de la limite séparative à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

Les piscines hors sol ou enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m. doivent être écartées des limites séparatives **latérales et de fond de parcelle** d'une distance au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

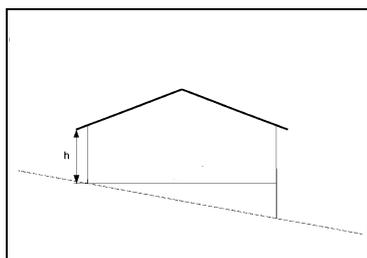
Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport entre la superficie du terrain d'assiette du projet et l'emprise de la ou des constructions. Toutefois, les piscines et les terrasses non couvertes ne dépassant pas une hauteur de 60 cm par rapport au terrain naturel en sont exclues.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet excepté pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

* Cf lexique en annexe du présent règlement

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



Calcul de la hauteur sur les terrains en pente

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres.

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

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

1 - Principe général

Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

2 - Toitures : Les toitures présentant une pente apparente devront être en tuiles canal ou romane de teinte similaire à la tuile de terre cuite locale ou de teinte noire.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture pourra être identique à celui du bâtiment agrandi.

Est admise en toiture l'installation de systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à la couverture ou dans un plan parallèle, ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

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

3 - Façades : Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

4 - Clôtures : Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur d'une hauteur maximale de 1,50m.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,8 mètre.

Les murs pleins ou bahuts, devront obligatoirement être enduits sur les deux faces avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

* Cf lexique en annexe du présent règlement

5 - Les dispositions des paragraphes 2 à 4 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

1 - Dans les lotissements et groupes d'habitation valant division, il est exigé sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 0,5 place par lot.

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

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

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

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

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

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

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

2.4 - Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas des hôtels-restaurants, les normes ne se cumulent pas ; la norme créant le plus grand nombre de places s'impose.

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

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Dans les opérations de plus de 5 lots ou 600 m² de surface de plancher, 10 % de au moins de la superficie du terrain d'assiette* de l'opération doivent être affectés aux espaces collectifs autres que la voirie et permettant la promenade, le jeu ou le repos dont la moitié d'un seul tenant.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

* Cf lexique en annexe du présent règlement

ZONE UE

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

La zone UE correspond à des sites existants accueillant des activités et dont la pérennisation est ainsi permise.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel, agricole, d'hébergement hôtelier

Les terrains de camping

Les dépôts de ferrailles et véhicules hors d'usage

Les habitations légères de loisirs

Les terrains aménagés pour l'installation de caravanes* constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

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

Les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions énoncées par les articles UE 3 à UE 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions à destination d'habitation à condition que

- elles soient nécessaires à la surveillance des constructions et installations
- elles soient intégrées au bâtiment d'activité présentant le plus grand volume, sauf en cas de réglementation de sécurité spécifique à l'activité¹
- la **surface de plancher** n'excède pas 110 m².

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les caractéristiques de ces accès* doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel direct sur la RD 632 est interdit.

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

1 - EAU :

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

¹ cf rapport de présentation

* Cf lexique en annexe du présent règlement

2 - ASSAINISSEMENT :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3 – EAUX PLUVIALES

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

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

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de l'axe la RD 632 et de la RD 37g au moins égale à 15 mètres.

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

Dans le cas de voies privées, l'alignement est la limite séparative entre l'espace commun* (voie, chemin piéton, piste cyclable, espace verts...) et le terrain d'usage privatif.

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

- Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière* au moins égales à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

- Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance de la limite séparative* inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport entre la superficie du terrain d'assiette du projet et l'emprise de la ou des constructions. Toutefois, les piscines et les terrasses non couvertes ne dépassant pas une hauteur de 60 cm par rapport au terrain naturel en sont exclues.

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière*.

* Cf lexique en annexe du présent règlement

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière* ou au sommet de l'acrotère*, à partir du terrain naturel avant travaux d'affouillement* et exhaussement* du sol nécessaires à la réalisation du projet, équipements techniques de superstructure exclus.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les silos et éléments de superstructure.

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

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

2 - Murs et parements

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement (briques creuses, parpaings, etc.). Toutes les façades des bâtiments devront être traitées avec le même soin.

3 - Toitures

Les toitures à pente apparente* devront être intégrées à l'architecture générale du bâtiment.

Lorsqu'il s'agit d'une toiture masquée* par un acrotère*, celui-ci doit être présent sur le pourtour de la façade et traité dans une continuité de teinte avec les façades du bâtiment.

Est admise en toiture l'installation de systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que, dans le cas de toitures présentant une pente, ils soient intégrés à la couverture ou dans un plan parallèle, ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

3 - Clôtures

- Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à panneaux rigides de couleur verte sur supports de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

- Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur supports de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,2 mètre.

- Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical non torsadé, soit pleins.

- **Les murs pleins ou bahuts, devront obligatoirement être enduits sur les deux faces avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.**

* Cf lexique en annexe du présent règlement

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

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

Il est exigé :

1 - Bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre

2 - Commerces : 1 place par 40 m² de surface hors œuvre

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

3 - Autres bâtiments à usage d'activités : 1 place de stationnement par 200 m² de **surface de plancher**.

4 - A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

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

1 - Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage doivent être aménagés et plantés.

2 - Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 4 emplacements. La localisation et la répartition des plantations devront autoriser la valorisation de l'opération et une meilleure intégration à son environnement.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

* Cf lexique en annexe du présent règlement

ZONE UF

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

La zone UF correspond au site couvert par le Plan de Prévention des Risques Technologiques "SociétéEtienne Lacroix".

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- S'appliquent les dispositions du PPRt.
- Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UF 2;

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

Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités existantes dans la zone.

S'appliquent les dispositions du PPRt.

En sus, dans la zone inondable les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et respectent les dispositions du PPRt.

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Les caractéristiques de ces accès* doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.

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

1 - EAU

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

* Cf lexique en annexe du présent règlement

2 - ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

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

ARTICLE UF 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de la limite d'emprise des voies publiques au moins égale à 6 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant;

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

Toute construction doit être écartée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 12 mètres mesurés au sommet du bâtiment, ouvrages de superstructure exclus.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions nécessaires aux activités de pyrotechnie.

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

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. S'appliquent par ailleurs les dispositions du PPRT

* Cf lexique en annexe du présent règlement

ARTICLES UF 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

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

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

Non réglementé

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

* Cf lexique en annexe du présent règlement

ZONE 2AU

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

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

Le secteur 2AUe est destiné à recevoir des activités.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dans le secteur 2AUe est interdit tout accès sur la RD 632.

2AU 4 A 2AU 6

Non réglementé

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

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

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

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

ARTICLES 2AU 8 A 2AU 13

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

* Cf lexique en annexe du présent règlement

ZONE A

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

La zone agricole est appelée à recevoir les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et compatibles avec l'activité agricole.

Autour des établissements Lacroix (zone UF), sont définis :

- un secteur Ab, correspondant à la zone bleue du PPRt
- un secteur Ar correspondant à la zone rouge du PPRt

Sont repérés au document graphique d'ensemble selon la légende :

- des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial dont le changement de destination aux fins d'habitation est admis (article R.123-12), dans le volume existant (article L.123-3-1) sans faire l'objet d'une extension.
- des espaces boisés classés dans lesquels, en vertu de l'article L130-1 du code l'urbanisme, les défrichements sont interdits, les coupes et abattages soumis à déclaration préalable.
- la zone inondable de la Saudrune

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.
- Dans les espaces boisés classés repérés au règlement graphique selon la légende, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation, dont les défrichements, de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.
- Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.
- Dans les secteurs Ab et Ar s'appliquent en sus les dispositions du règlement du PPRt

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

- Les constructions et installations, y compris les installations classées, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations à condition que :
 - elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - elles demeurent compatibles avec l'activité agricole.
- Les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions énoncées par les articles A 3 à A 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le changement de destination à des fins d'habitation ou de bureaux des bâtiments repérés au document graphique d'ensemble selon la légende.
- Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

* Cf lexique en annexe du présent règlement

- Dans les secteurs Ab et Ar s'appliquent en sus les dispositions du règlement du PPRt

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

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit. Est interdit tout accès automobile individuel direct sur la RD 632.

Sont interdits les accès nouveaux sur la RD 632.

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

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Les terrains devront présenter des caractéristiques physiques et pédologiques compatibles avec la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectifs lorsque la construction nécessite cet équipement.

3 - EAUX PLUVIALES

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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

* Cf lexique en annexe du présent règlement

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

Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe

- de la RD 632 au moins égale à 25 mètres.
- des autres RD au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à partir de la limite d'emprise
- de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 6 mètres.

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

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à une distance de la limite séparative* inférieure à 3 mètres peuvent être autorisés à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Elle ne devra pas excéder :

- 12 mètres pour les bâtiments agricoles
- 7 mètres pour les autres constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations agricoles telles que les silos...

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

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

• Les murs pleins ou bahuts, devront obligatoirement être enduits sur les deux faces avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

• Pour les bâtiments repérés selon la légende au règlement graphique et objet d'un changement d'affectation, les restaurations devront respecter ou retrouver l'architecture originelle du bâtiment. Toutes les modénatures, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

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

* Cf lexique en annexe du présent règlement

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

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

Les génoises existantes seront conservées chaque fois que possible. Les génoises nouvelles seront à au moins deux rangs de tuiles.

Les débords bois en saillant seront conservés. Ils ne seront pas diminués. En cas de réfection, ils seront restitués dans leur longueur d'origine. Les bardages des avant-toits sont interdits.

Sont interdites les toitures terrasses et terrasses encaissées.

Est admise en toiture l'installation

* de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que :

- ils soient intégrés à la couverture ou en surimposition dans un plan parallèle
- leur superficie n'excède pas 30% de la superficie du versant de leur implantation

* ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du premier alinéa du paragraphe 1 ci-dessus

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

* Cf lexique en annexe du présent règlement

ZONE N

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

La zone naturelle recouvre diverses réalités :

- des espaces à dominante naturelles (secteur N) constituant parfois des sites présentant une potentialité intéressante en matière de diversité biologique
- des sites de faible dimension occupée par une construction diffuse, à dominante d'habitation citadine (secteur Nh)

La protection est la dominante ; elle n'interdit pas une évolution modérée des sites bâtis (Nh).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2.

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

Sont admises :

Tous secteurs : les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions édictées par les articles N 3 à N 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans le secteur Nh, à condition que la desserte par les divers réseaux soit suffisante :

- Les annexes* à l'habitation et les piscines.
- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., sans changement de destination ou avec changement de destination aux fins exclusives d'habitation, d'annexes* ou de local accessoire*
- L'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., sans changement de destination ni création de logement nouveau, à condition que la **surface de plancher** après agrandissement n'excède pas 200 m²
- L'agrandissement des autres constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition que la surface hors œuvre brute n'excède pas de plus de 20% celle du bâtiment à agrandir.

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit. Est interdit tout accès automobile individuel direct sur la RD 632.

* Cf lexique en annexe du présent règlement

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

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif et à la réglementation en vigueur. Les terrains devront présenter des caractéristiques physiques et pédologiques compatibles avec la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectifs lorsque la construction nécessite cet équipement.

3 - EAUX PLUVIALES

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Toute construction devra être implantée à une distance :

- de l'axe de la RD 632 au moins égale à 25 mètres
- de l'axe des autres RD au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à partir de la limite d'emprise
- de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 6 mètres.

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

Les piscines hors sols ou enterrées non couvertes, ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre, pourront être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies autres que les routes départementales au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à une distance de la limite séparative* inférieure à 3 mètres peuvent être autorisés à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé.

* Cf lexique en annexe du présent règlement

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Elle ne pourra excéder :

- soit la hauteur de l'immeuble à aménager ou agrandir si elle est supérieure à 7 mètres
- soit 7 mètres.
- 3 mètres pour les annexes* nouvelles

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

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

- Bâtiments d'architectures traditionnelles

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

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

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

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

Les génoises existantes seront conservées chaque fois que possible. Les génoises nouvelles seront à au moins deux rangs de tuiles.

Les débords bois en saillant seront conservés. Ils ne seront pas diminués. En cas de réfection, ils seront restitués dans leur longueur d'origine. Les bardages des avant-toits sont interdits.

Sont interdites les toitures terrasses et terrasses encaissées.

Est admise en toiture l'installation

* de systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que :

- ils soient intégrés à la couverture ou dans un plan parallèle

- leur superficie n'excède pas 30% de la superficie du versant de leur implantation

* ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du premier alinéa du paragraphe 1 ci-dessus.

Les menuiseries seront en bois. Elles seront à deux vantaux, sauf largeur insuffisante de la baie et ouvrant à la française. Elles seront peintes en gris, blanc, vert ou marron; les contre-

* Cf lexique en annexe du présent règlement

vents seront à lames verticales, rabattables en façade. Pourront être admis les volets intérieurs, les volets bois rabattables en tableaux.

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

Le faîtage et les pentes de toitures seront de même orientation que l'existant.

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

- Les clôtures seront constituées d'un grillage sur support de même teinte, sans ou avec mur bahut de 0,20 m au maximum. Elles seront doublées d'une haie arbustive d'essences locales. La hauteur totale de la clôture, y compris les portails et leurs supports ne pourront excéder une hauteur d'1,80 mètre. Les murs pleins ou bahuts, devront obligatoirement être enduits sur les deux faces avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

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

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

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

Non réglementé

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

* Cf lexique en annexe du présent règlement

ANNEXE

LEXIQUE

| | |
|-------------------------------------|--|
| Accès | Linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), ou de l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte. |
| Acrotère | Bandeau périphérique qui entoure une toiture. |
| Affouillement des sols | Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation dès lors que sa superficie est supérieure ou égale à 100 m, et que sa profondeur excède 2 m (C. urb., art. R. 421-19 et s.). |
| Alignement | Détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. Dans le cas de voie privée, limite séparative entre l'espace commun (voie, chemin piéton...) et le terrain d'usage privatif. |
| Annexes | Constructions, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, etc... à proximité immédiate de la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. |
| Caravane | Véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction, et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (C. urb., art. R. 111-37). |
| Clôture | Tout ce qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace. |
| Egout du toit | Limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière. |
| Emprise publique | Tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique (voie ferrée,...), ne donnant pas accès directement aux propriétés riveraines mais pouvant nécessiter un certain ordonnancement dans l'implantation des constructions. |
| Entrepôt | Local d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et de façon plus générale tout local recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers (logistique..) |
| Espace commun | Parties d'un lotissement ou un groupe d'habitation valant division communes à l'ensemble des colotis. Il s'agit le plus souvent des voies, espaces verts et bassins de rétention des eaux de pluies, aires de stationnement. |
| Exhaussement de sol | Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation dès lors que sa superficie est supérieure à 100 m et que sa hauteur excède 2 m (C. urb., art. R. 421-19 et s.). |
| Faîtage | Au sommet d'une toiture, intersection horizontale de deux versants dont les pentes sont opposées. |
| Habitation légère de loisirs | Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (C. urb., R.111-31). |
| Limite d'emprise d'une voie | Limite séparant un terrain privatif d'une espace collectif privé ou public voué à la circulation (et éventuellement au stationnement). |
| Limite séparative | Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë. |
| Local accessoire | Local contigu ou situés dans la construction principale (combles, garages, pièces de faible dimension) mais qui, dans les faits, n'ont pas la même destination que le bâtiment principal et ne représentent pas plus du tiers de la surface de plancher totale. |
| Mur pignon | Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière. |
| Opérations d'aménagement d'ensemble | Opération qui tend à organiser un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements collectifs (y compris le stationnement) pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé. |

* Cf lexique en annexe du présent règlement

| | |
|---------------------------|--|
| Sablère | Poutre placée horizontalement sur le sommet d'un mur, en partie basse (et haute d'un versant unique de toit) et sur laquelle repose le reste de la charpente. A défaut de poutre, sommet du mur supportant la charpente. |
| Terrain d'assiette | Parcelle ou ensemble de parcelles objet de la demande d'autorisation. |
| Terrasse | Espace minéral entre un bâtiment et le jardin. |
| Toiture terrasse | Toiture dont la pente est extrêmement faible (15% au maximum). |
| Toiture à pente apparente | Toiture à pente unique ou multiple non masquée par un acrotère dont la hauteur est au moins égale au point haut de la toiture. |
| Toiture masquée | Toiture dont le point haut est inférieur au niveau de l'acrotère. |
| Unité foncière | Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés. |
| Voie | Desserte de plusieurs propriétés comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules (même impasse), quel que soit le mode de propriété (voie publique, voie privée en copropriété ou servitude....) |

* Cf lexique en annexe du présent règlement