PLU de CASTAGNEDE

Département de la Haute-Garonne

Commune de Castagnède

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

4.1
Règlement

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du

2 8 JUIN 2013

Exécutoire depuis le

2 8 AOUT 2013

Dossier approuvé
Juin 2013

CITADIA

CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site : www.citadia.com

Délibération en Conseil Municipal lançant l'élaboration :	**16 Mai 2007**
Projet arrêté par le Conseil Municipal :	**26 Juin 2012**
Projet approuvé par le Conseil Municipal :	**28 Juin 2013**

IMPORTANT

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé « sous forme SRU »

La Loi dite Grenelle II, Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, a modifié plusieurs aspects du PLU.

La Loi n°2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne modifie la précédente Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II).

Le Décret n°2012-290 du 29 février 2012 est pris pour l'application des articles 17 et 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et des articles 51 et 64 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche.

L'article 20 du IV de la Loi n°2011-12 du 5 janvier 2011 ➔ modifie le V de l'article 19 de la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 ➔ rendu applicable par le Décret n°2012-290 du 29 février 2012 :

> *« [...] V. — Le présent article entre en vigueur six mois après la promulgation de la présente loi* **[Grenelle II votée le 12/07/2010 entrant en vigueur le 13/01/2011]**, *le cas échéant après son intégration à droit constant dans une nouvelle rédaction du livre Ier du code de l'urbanisme à laquelle il pourra être procédé en application de l'article 25 de la présente loi.*
>
> *Toutefois, les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1er juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant le 1er juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures.* **[Cas du PLU de la commune, « en mode SRU », est approuvé avant le 01/07/2013]**
>
> *Les plans locaux d'urbanisme approuvés avant la date prévue au premier alinéa et ceux approuvés ou révisés en application du deuxième alinéa demeurent applicables. Ils intègrent les dispositions de la présente loi lors de leur prochaine révision et au plus tard le 1er janvier 2016.* **[Cas du PLU de la commune, qui aura jusqu'au 01/01/2016 pour se mettre « en mode Grenelle II »]**

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

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 9

ZONES URBAINES 10
ZONE UA 11
ZONE UB 17

ZONES A URBANISER 24
ZONE AU 25

ZONES AGRICOLES 31
ZONE A 32

ZONES NATURELLES 38
ZONE N 39

ANNEXES (INDICATIVES, NON PRESCRIPTIVES) 42

CONSTRUIRE SUR SON TERRAIN … 43

INSERER DES BATIMENTS AGRICOLES DANS LE PAYSAGE 44

REHABILITER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL AGRICOLE : « GRANGES DU COMMINGES » 50

DEFINITIONS 55

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial

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

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

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

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

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

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

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

Article 3 : Division du territoire en zones

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

Zones	Différenciation en secteurs	Secteurs
URBAINES *Dites « **U** »*	1/ ... selon la vocation 2/ ... selon l'éloignement depuis les centres historiques 3/ ... selon le gradient de densité du bâti	*Mixtes / habitat dominant :* **UA** *Résidentiels :* **UB**
A URBANISER *Dites « **AU** »*	1/ ... selon la temporisation *(ouverture différée dans le temps)* 2/ ... selon la vocation et la densité du bâti	*Court ou moyen terme :* **AU**
AGRICOLES *Dites « **A** »*	1/ ... selon la vocation	*Agricoles :* **A**
NATURELLES *Dites « **N** »*	1/ ... selon la vocation	*Naturelles :* **N**

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

- **Les terrains classés en espaces boisés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 sont repérés sur le document graphique et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone.
- **Les emplacements réservés (ER)** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1.8° du Code de l'Urbanisme).
- **Les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination** au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.
- **Les dispositions de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme** imposant un recul aux abords des voies classées à « grande circulation ».

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

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

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

Article 4 : Adaptations mineures

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

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

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

Article 5 : Prévention des risques

Il est rappelé que la commune est soumise à plusieurs risques naturels. Les aléas de chacun d'eux varient en fonction des secteurs de la commune. Les secteurs soumis à un risque sont identifiés sur le document graphique et, dès lors qu'une parcelle est touchée, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter au Plan de Prévention des Risques concerné. Les Plans de Prévention des Risques sont des Servitudes d'Utilité Publique qui s'imposent au présent Plan Local d'Urbanisme.

Article 6 : Reconstruction à l'identique après sinistre

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

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

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

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

Article 7 : Permis de démolir

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

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

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

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

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

a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;

b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;

c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »

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

Nonobstant, les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

Article 9 : Patrimoine archéologique

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

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

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

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

Article 10 : Inventaire des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination (article L.123-3-1du Code de l'Urbanisme)

En application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination et présentant un intérêt patrimonial.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet d'un cahier de prescriptions annexé au présent règlement.

Article 11 : Natura 2000

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

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

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

Article 12 : Emplacements réservés (article L.123-2 du Code de l'Urbanisme)

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

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

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

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

Article 13 : Disposition de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme

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

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

Article 14 : Nuisances sonores

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

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

Article 15 : Rappels de procédures

Pour rappel :

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

R.123-10.1 du Code de l'Urbanisme

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

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

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

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

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

ZONES URBAINES

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

Dénomination	Vocation
▪ UA	village et ses extensions proches
▪ UB	extensions pavillonnaires

ZONE UA

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

Article UA 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2,
- Les bâtiments industriels, à usage d'activité artisanale ou commerciale sauf ceux mentionnés à l'article 2,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt,
- Les bâtiments agricoles.

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

1. **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve du respect de la réglementation du Plan de Prévention des Risques.**
2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
   - Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
   - La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle est liée à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
   - La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
3. Les clôtures sont soumises à déclaration.

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

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. **Les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département. Les parcelles riveraines de la RD 117 sont inconstructibles si elles n'ont pas un accès direct sur une autre voie.**
3. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
4. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
5. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3 mètres minimum en cas de sens unique, 5 mètres minimum en cas de voie à double sens desservant plus de 3 constructions.
6. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
7. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
8. Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

Article UA 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Eaux d'assainissement

- ***Eaux pluviales***

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

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

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

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

- ***Eaux usées***

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

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

3. Réseaux divers :

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

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

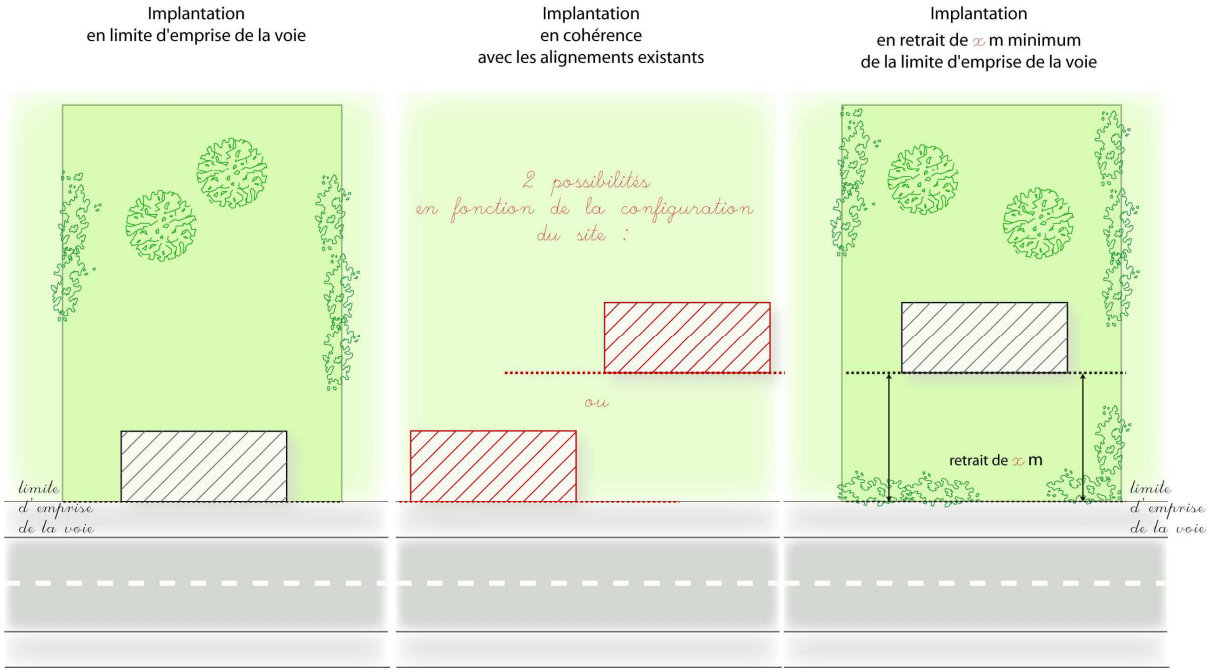
Article UA 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Les constructions doivent être implantées :

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

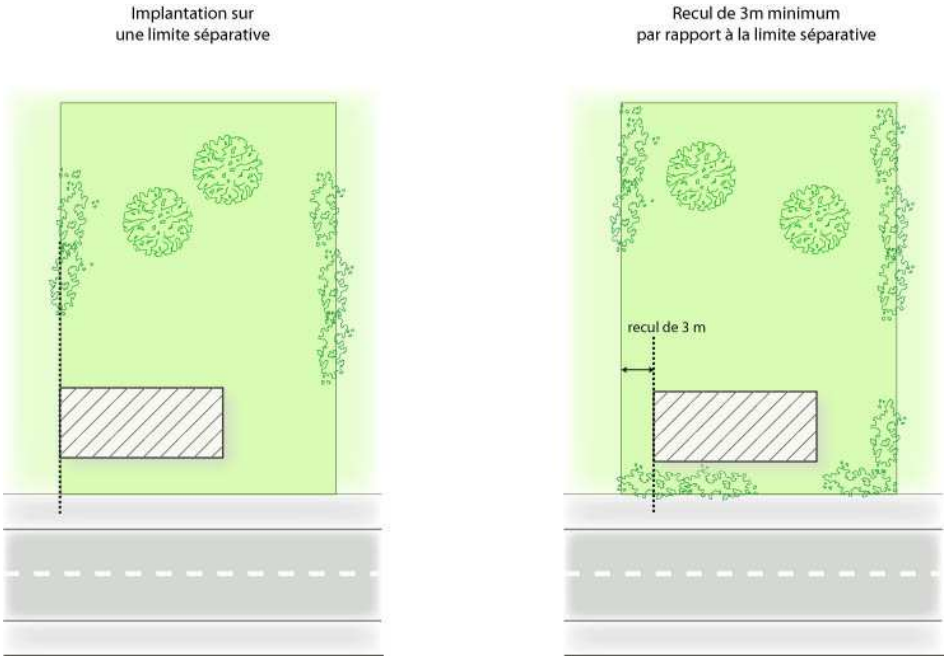


2. Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.
3. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.
4. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics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

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

1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- **soit sur une des deux limites séparatives. Dans ce cas, le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative** devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à **3 mètres (D = H/2 et D>3m mini)** *(souci de prise en compte des ombres portées)*.
- **soit en retrait des limites séparatives**, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à **3 mètres (D = H/2 et D>3m mini)** *(souci de prise en compte des ombres portées)*.



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

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

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

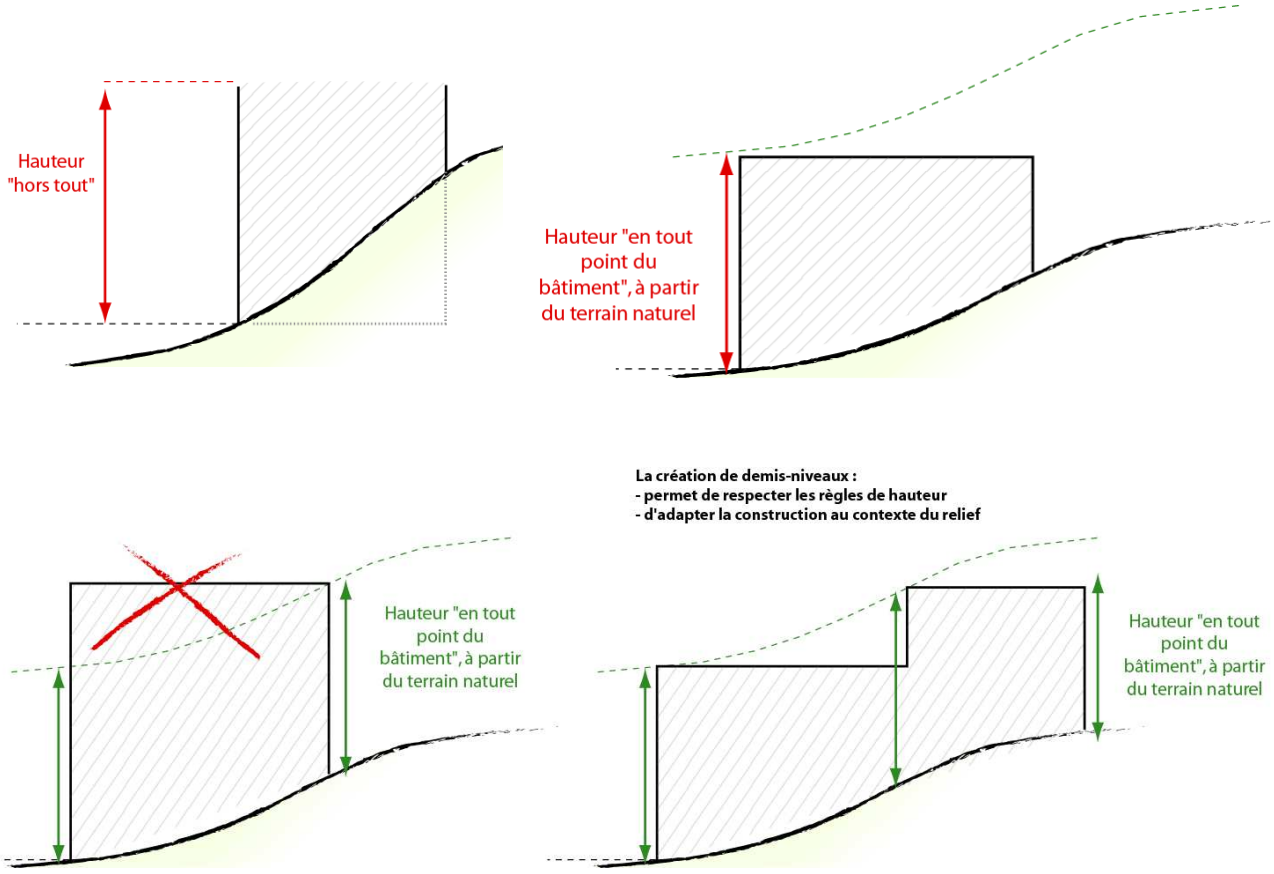
Non réglementé.

Article UA 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UA 10 : La hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (notion de « hors tout »). Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade du bâtiment.
2. **La hauteur « hors tout » des constructions est limitée à 10 mètres.**
3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).



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

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

1. **Dispositions générales :**

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

2. Volumétrie :

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

3. Façades :

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

4. Toitures :

- Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté.

5. Clôtures :

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

Article UA 12 : Le stationnement

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

Article UA 13 : Les espaces libres et les plantations

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de densité plus faible regroupe les quartiers résidentiels à proximité immédiate du village.

Article UB 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UB :

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

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

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

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

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. **L'orientation d'aménagement, jointe au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme en pièce 3, a un caractère opposable.** Les principes d'accès qui y figurent doivent être respectés.
3. **Les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département. Les parcelles riveraines de la RD 117 sont inconstructibles si elles n'ont pas un accès direct sur une autre voie.**
4. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
6. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3 mètres minimum en cas de sens unique, 5 mètres minimum en cas de voie à double sens desservant plus de 3 constructions.
7. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
8. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
9. Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

Article UB 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Eaux d'assainissement

- ***Eaux pluviales***

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

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

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

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

- ***Eaux usées***

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

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

3. Réseaux divers :

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

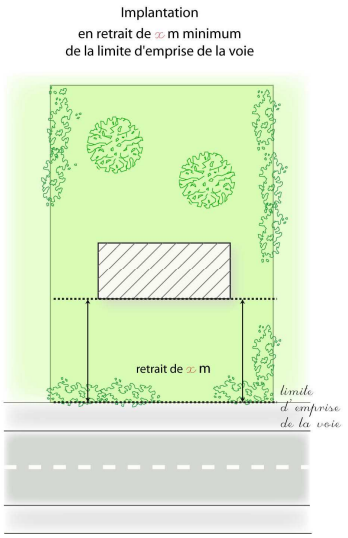
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article UB 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

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

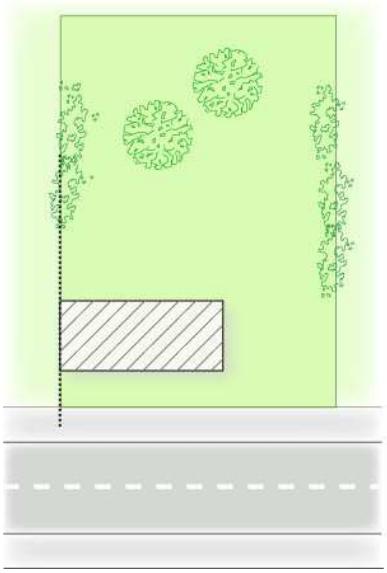


Article UB 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

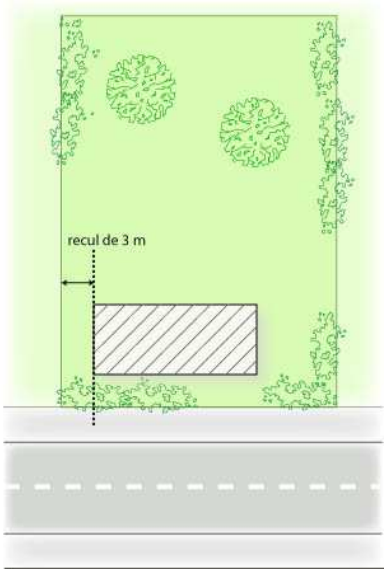
1. Les constructions doivent être édifiées :

- **soit sur une des deux limites séparatives. Dans ce cas, le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative** devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à **3 mètres (D = H/2 et D>3m mini)** *(souci de prise en compte des ombres portées)*.
- **soit en retrait des limites séparatives**, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à **3 mètres (D = H/2 et D>3m mini)** *(souci de prise en compte des ombres portées)*.

Implantation sur une limite séparative



Recul de 3m minimum par rapport à la limite séparative



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

3. Les constructions pourront être édifiées en limite séparative dès lors que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres et que la surface est inférieure à 30m².

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

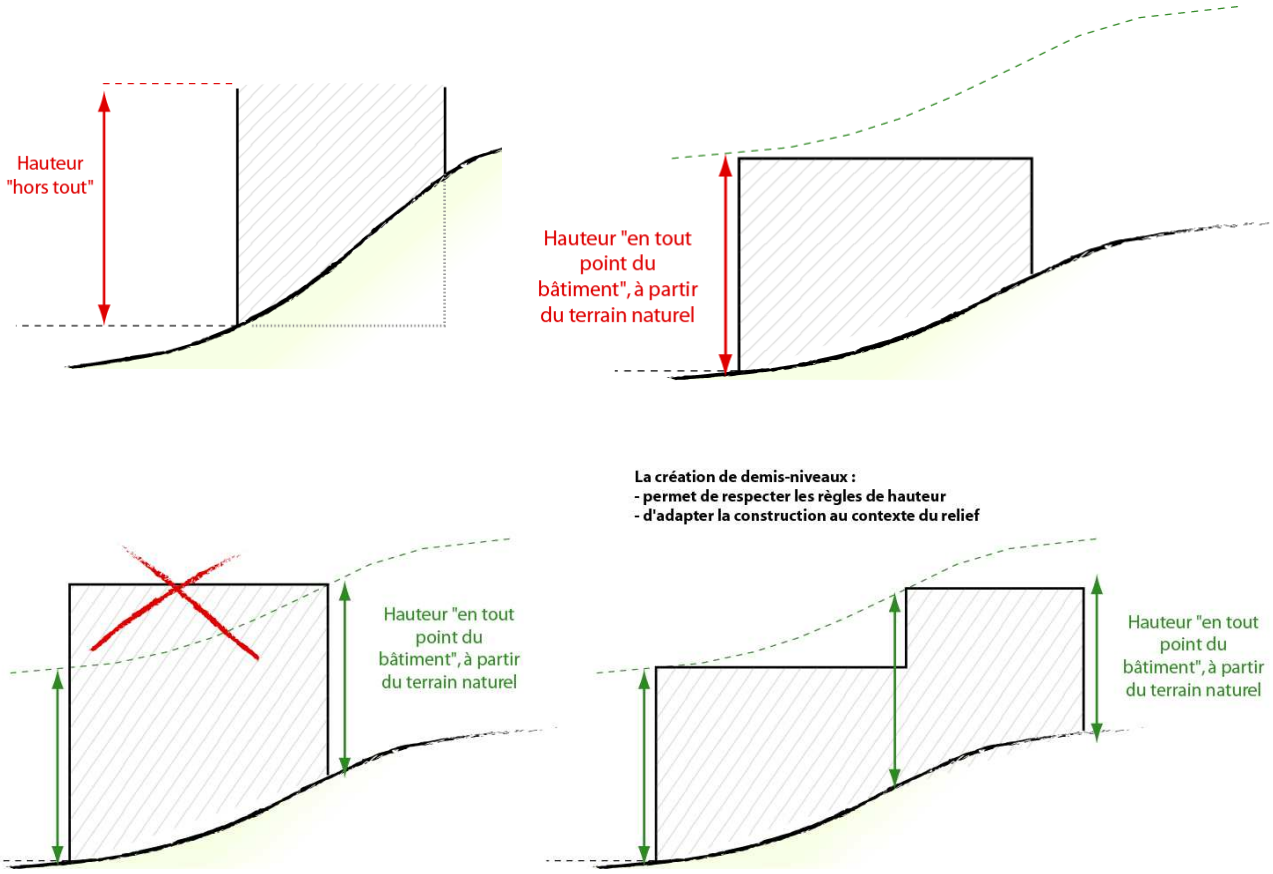
Article UB 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 : L'emprise au sol des constructions

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

Article UB 10 : La hauteur maximale des constructions



1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (notion de « hors tout »). Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade du bâtiment.
2. **La hauteur « hors tout » des constructions est limitée à 9 mètres.**
3. La hauteur des bâtiments situés en limite séparative est limitée à **3,5 mètres « hors tout ».**
4. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

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

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

1. Dispositions générales :

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

2. Volumétrie :

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

3. Façades :

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

4. Toitures :

- Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté.

5. Clôtures :

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

Article UB 12 : Le stationnement

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

Article UB 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

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

Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol ne devra pas excéder 0,2.

ZONES A URBANISER

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

Dénomination	Vocation
▪ AU	ouverture à court et moyen termes

ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

Article AU 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

1. **Les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département. Les parcelles riveraines de la RD 117 sont inconstructibles si elles n'ont pas un accès direct sur une autre voie.**

3. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

4. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

5. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3 mètres minimum en cas de sens unique, 5 mètres minimum en cas de voie à double sens desservant plus de 3 constructions.

6. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

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

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

Article AU 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Eaux d'assainissement

- ***Eaux pluviales***

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

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

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

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

- ***Eaux usées***

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

3. Réseaux divers :

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

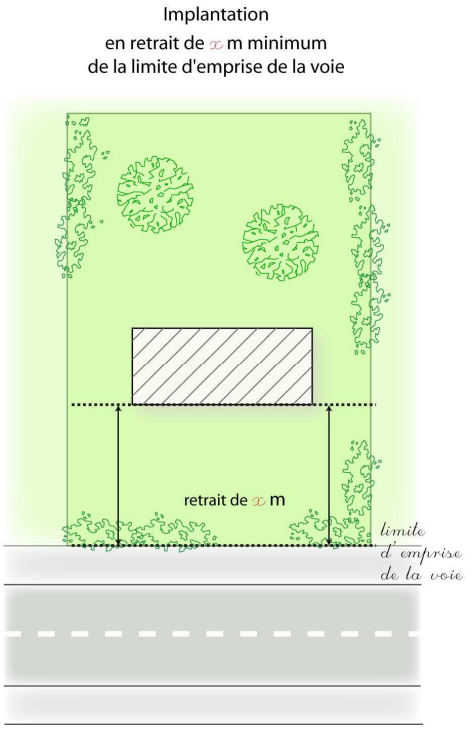
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article AU 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

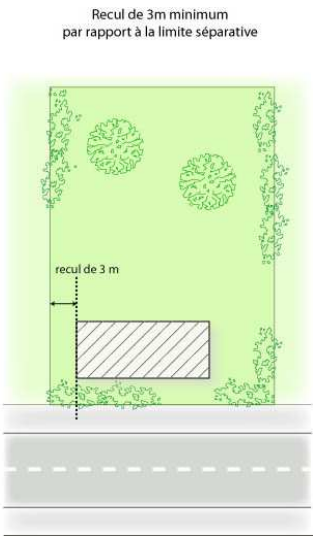
1. **L'orientation d'aménagement, jointe au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme en pièce 3, a un caractère opposable.** Les principes d'implantation qui y figurent doivent être respectés.
2. **Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum** par rapport aux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



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

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

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



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

Non réglementé.

Article AU 9 : L'emprise au sol des constructions

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

Article AU 10 : La hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (notion de « hors tout »). Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade du bâtiment.
2. **La hauteur « hors tout » des constructions :**
   - **est limitée 8 mètres.**
   - est limitée à **3,5 mètres** pour les bâtiments situés en limite séparative.
3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

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

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

1. Dispositions générales :

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

2. Volumétrie :

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

3. Façades :

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

4. Clôtures :

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

Article AU 12 : Le stationnement

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

Article AU 13 : Les espaces libres et les plantations

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

Article AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol ne devra pas excéder 0,2.

ZONES AGRICOLES

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

Dénomination	Vocation
▪ A	espace agricole
▪ Ah	secteurs agricoles habités

ZONE A

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

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

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

Il existe :

- **un secteur A**, qui recouvre les espaces agricoles au sens strict. Il est destiné à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.
- **un secteur Ah**, qui recouvre des espaces urbanisés de faible superficie situés au cœur ou à proximité immédiate des espaces agricoles. Ces micro-espaces sont constructibles mais les droits y sont très limités.

Article A 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

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

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

1. **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve du respect de la réglementation du Plan de Prévention des Risques.**

2. ***Dans le secteur A,*** les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

   - Les constructions ou installations nouvelles, l'adaptation des constructions ou installations existantes **doivent être nécessaires** :
     - *soit à l'exploitation agricole ou forestière.*
     - *soit aux services publics ou d'intérêt collectif compatible avec la zone.*
   - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.

3. ***Dans le secteur Ah,*** les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
   - **Les piscines et les annexes d'habitat sans création de logement** (garage, buanderie, remise, …).
   - L'extension ou la surélévation des constructions ou installations existantes autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale (ancienne et nouvelle cumulées).
   - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.

4. **Les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme** sont repérés au plan de zonage et sont inventoriés dans un document annexé au présent règlement.

5. Les clôtures sont soumises à déclaration.

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

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

Article A 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Eaux d'assainissement

- ***Eaux pluviales***

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

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

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

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

- ***Eaux usées***

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

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

3. Réseaux divers :

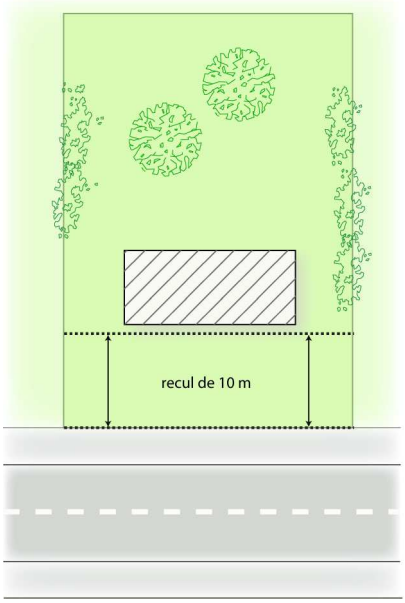
Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité ou de téléphone devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

Article A 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

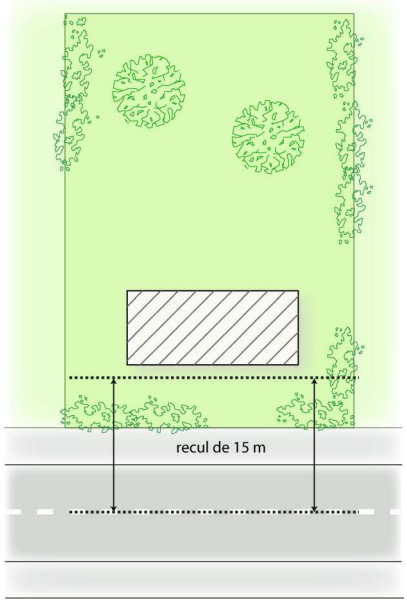
Non réglementé.

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

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



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



1. **Les constructions doivent être implantées :**
   - **à une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la RD 117 et de son projet de déviation, hormis pour les bâtiments à vocation agricole qui pourront observer un recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD117 actuelle ou du projet de déviation** *(classée grande circulation et concernée par les dispositions de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme)*
   - **à une distance minimum de 15 mètres de l'axe des autres voies départementales**
   - **et à une distance minimum 10 mètres de l'emprise des autres voies publiques** ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

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

3. Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement.

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

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

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

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

Article A 9 : L'emprise au sol des constructions

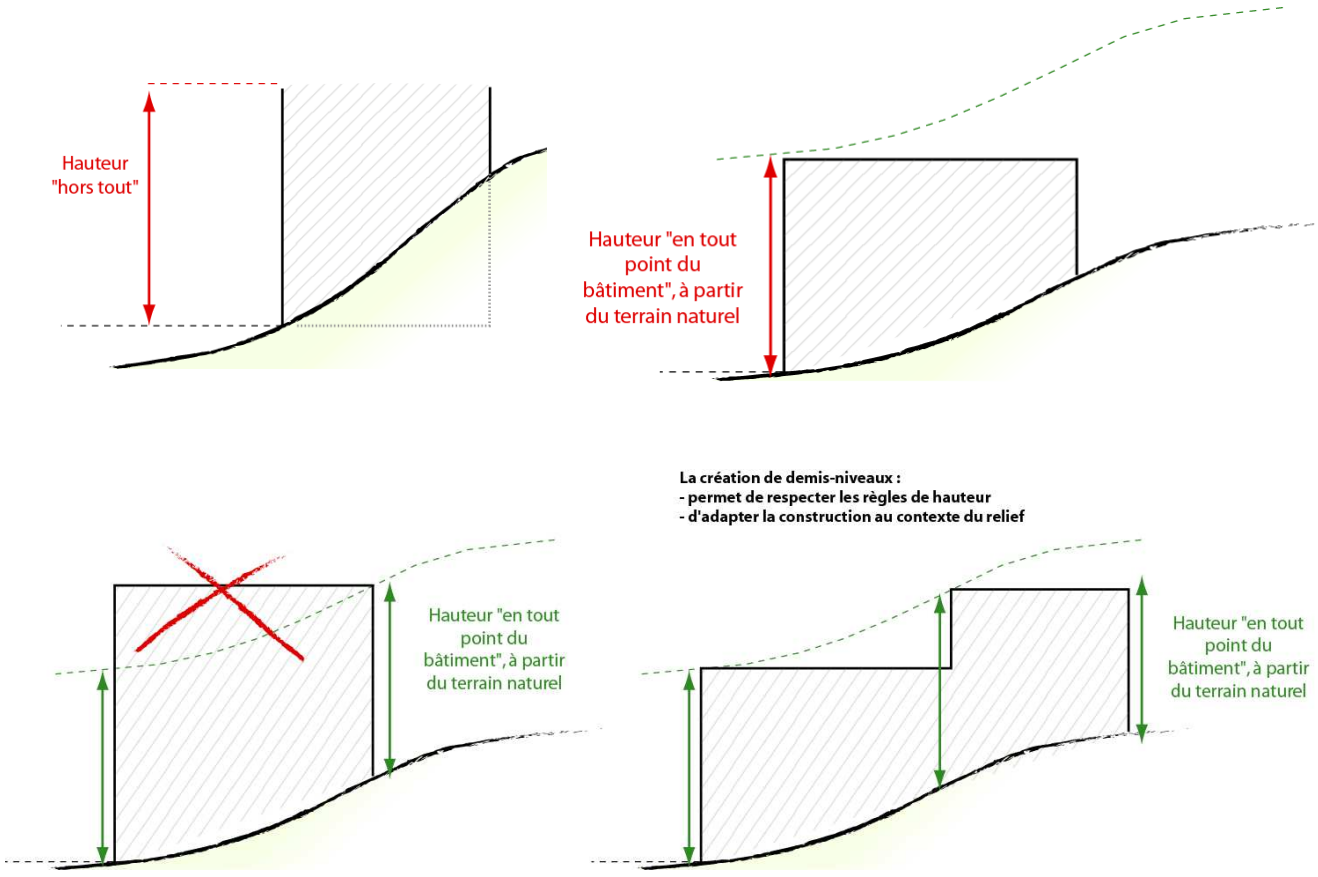
Non réglementé.

Article A 10 : La hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (notion de « hors tout »). Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade du bâtiment.
2. **La hauteur « hors tout » des constructions :**
   - **est limitée 9 mètres pour les habitations.**
   - **est limitée 10 mètres pour les bâtiments agricoles.** *Elle devra toutefois permettre une bonne insertion paysagère des constructions (se reporter au guide méthodologique édité par le CAUE31 et la Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne).*
   - est limitée à **3,5 mètres** pour les bâtiments situés en limite séparative.

3. Des éléments ponctuels, d'une hauteur supérieure sont autorisés (éoliennes, silos...)

4. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).



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

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

1. **<u>Dispositions générales :</u>**

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise…) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
- Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être utilisés à nu.

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

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

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

3. Clôtures :

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

Article A 12 : Le stationnement

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

Article A 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

2. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONES NATURELLES

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

Dénomination	Vocation
▪ N	secteurs naturels « stricts »

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

Article N 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

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

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

1. **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve du respect de la réglementation du Plan de Prévention des Risques.**
2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
   - L'extension ou la surélévation des constructions ou installations existantes autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne devra pas dépasser 30 % de la surface existante ou 30 m² de surface de plancher.
   - L'aménagement de pistes cyclables ou piétonnes.
   - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
   - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.
3. Les clôtures sont soumises à déclaration.

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

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

Toute création de voie nouvelle est interdite.

Article N 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article N 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Les constructions nouvelles autorisées à l'article 2 doivent être édifiées :

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

2. Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

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

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

1. Les constructions nouvelles autorisées à l'article 2 doivent être édifiées :

- **soit sur une des deux limites séparatives. Dans ce cas, le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative** devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à **3 mètres (D = H/2 et D>3m mini)** *(souci de prise en compte des ombres portées)*.
- **soit en retrait des limites séparatives**, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à **3 mètres (D = H/2 et D>3m mini)** *(souci de prise en compte des ombres portées)*.

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

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

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

Non réglementé.

Article N 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N 10 : La hauteur maximale des constructions

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

2. La hauteur « hors tout » des constructions est limitée à 9 mètres.

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

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

1. Dispositions générales :

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

2. Clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Article N 12 : Le stationnement

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

Article N 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

2. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ANNEXES (INDICATIVES, NON PRESCRIPTIVES)

CONSTRUIRE SUR SON TERRAIN …

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



A titre informatif, non exhaustif :

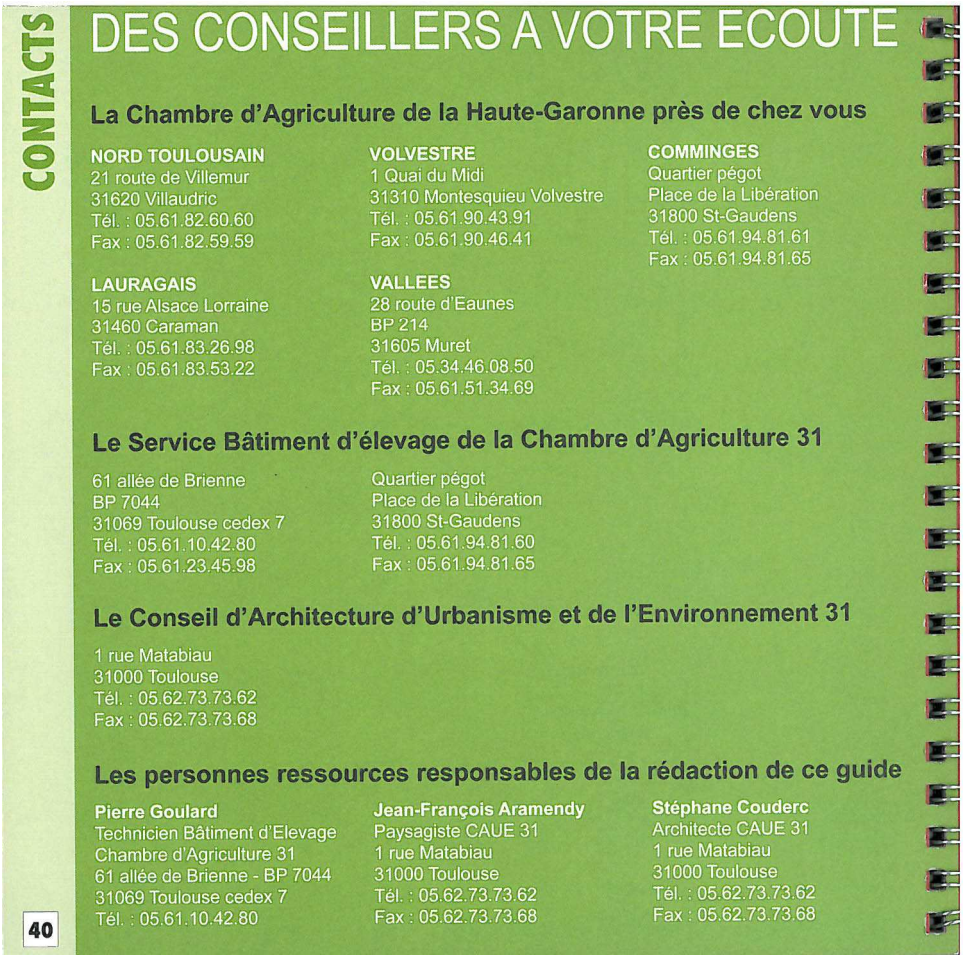
Carnets pratiques : construire en bois ?
Support : Fiche Conseil - Année : 2005
Public : Particuliers
Conditions d'accès : Disponible gratuitement auprès du CAUE

Carnets pratiques : choisir le végétal ?
Support : Fiche Conseil - Année : 2004
Public : Particuliers
Conditions d'accès : Disponible gratuitement auprès du CAUE

Carnets pratiques : un projet pour un terrain ?
Support : Fiche Conseil - Année : 2004
Public : Particuliers
Conditions d'accès : Disponible gratuitement auprès du CAUE

INSERER DES BATIMENTS AGRICOLES DANS LE PAYSAGE

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



CONTACTS

DES CONSEILLERS A VOTRE ECOUTE

La Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne près de chez vous

NORD TOULOUSAIN
21 route de Villemur
31620 Villaudric
Tél. : 05.61.82.60.60
Fax : 05.61.82.59.59

VOLVESTRE
1 Quai du Midi
31310 Montesquieu Volvestre
Tél. : 05.61.90.43.91
Fax : 05.61.90.46.41

COMMINGES
Quartier pégot
Place de la Libération
31800 St-Gaudens
Tél. : 05.61.94.81.61
Fax : 05.61.94.81.65

LAURAGAIS
15 rue Alsace Lorraine
31460 Caraman
Tél. : 05.61.83.26.98
Fax : 05.61.83.53.22

VALLEES
28 route d'Eaunes
BP 214
31605 Muret
Tél. : 05.34.46.08.50
Fax : 05.61.51.34.69

Le Service Bâtiment d'élevage de la Chambre d'Agriculture 31

61 allée de Brienne
BP 7044
31069 Toulouse cedex 7
Tél. : 05.61.10.42.80
Fax : 05.61.23.45.98

Quartier pégot
Place de la Libération
31800 St-Gaudens
Tél. : 05.61.94.81.60
Fax : 05.61.94.81.65

Le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement 31

1 rue Matabiau
31000 Toulouse
Tél. : 05.62.73.73.62
Fax : 05.62.73.73.68

Les personnes ressources responsables de la rédaction de ce guide

Pierre Goulard
Technicien Bâtiment d'Elevage
Chambre d'Agriculture 31
61 allée de Brienne - BP 7044
31069 Toulouse cedex 7
Tél. : 05.61.10.42.80

Jean-François Aramendy
Paysagiste CAUE 31
1 rue Matabiau
31000 Toulouse
Tél. : 05.62.73.73.62
Fax : 05.62.73.73.68

Stéphane Couderc
Architecte CAUE 31
1 rue Matabiau
31000 Toulouse
Tél. : 05.62.73.73.62
Fax : 05.62.73.73.68

40

LES STOCKAGES

AMÉNAGER LES ABORDS

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

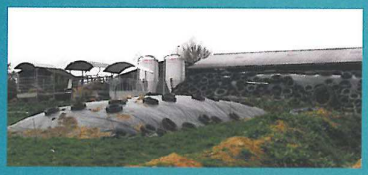
Plusieurs critères sont à prendre en compte :

Choisir l'emplacement le plus fonctionnel par rapport au plan de circulation, à la fréquence d'utilisation, à la topographie du terrain.

Délimiter précisément l'emprise des stockages et l'accompagner de quelques aménagements particuliers :
- revêtements de sol,
- bordures,
- plantations.

Quand cela est possible, implanter les stockages difficilement aménageables à l'abri des regards.

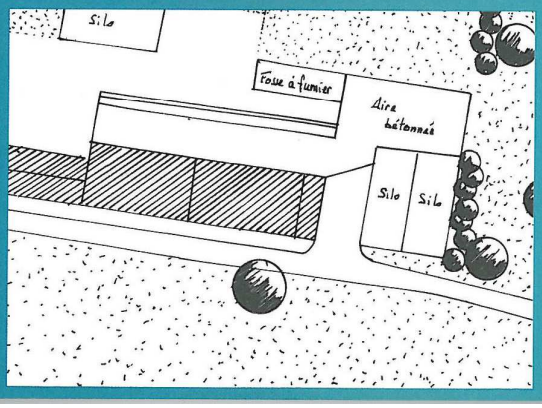
Eliminer les dépôts et ferrailles qui n'ont plus d'utilité.











17

UNE IMAGE

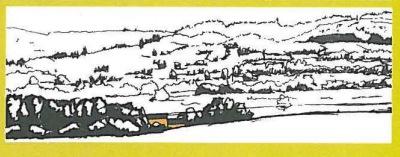
IMPLANTER UN BÂTIMENT

L'image du bâtiment «existe» dans le paysage par sa silhouette, sa masse, le contraste de couleur des matériaux... Cette image est aujourd'hui de plus en plus prégnante et imposante dans le paysage :
- **la volumétrie des bâtiments est devenue plus importante**
- **les bâtiments standardisés sont en rupture avec les caractéristiques locales par leurs matériaux, leur forme architecturale et leur adaptation au relief.**

INSCRIPTION DANS LE SITE

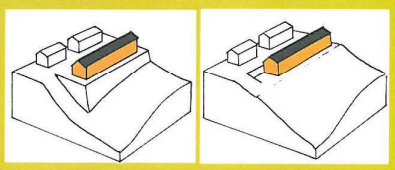
Dans un site non bâti, il faut éviter que le bâtiment ne soit perçu de façon isolée. Lorsque des éléments végétaux existent, il est préférable de placer le bâtiment en lisière d'un boisement, ou d'une haie.
Les sites de crêtes sont des cas particuliers, le bâtiment agricole va modifier profondément la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



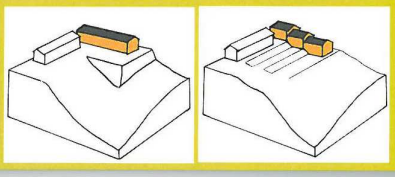


INSCRIPTION DANS LA PENTE

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



Eviter Préférer

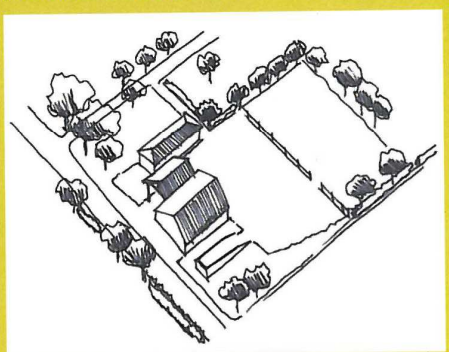


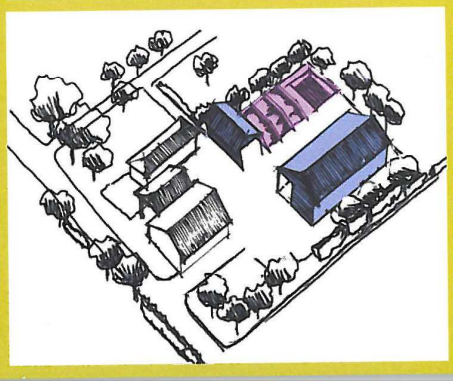
19

IMPLANTER UN BÂTIMENT

L'IMPLANTATION SUR LA PARCELLE

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





LA COHÉRENCE DES PRATIQUES

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

L'ACCESSIBILITÉ DU BÂTIMENT

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

LES EXTENSIONS

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

22

L'IMPLANTATION SUR LA PARCELLE

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

L'ORIENTATION

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

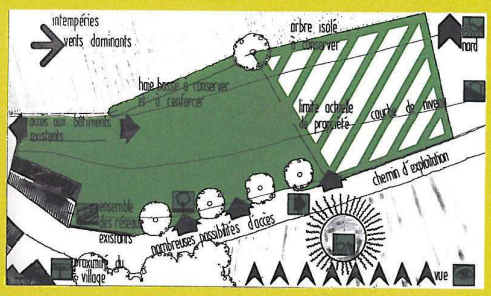
En conséquence il est bon :
• d'offrir le moins de surface possible aux vents dominants

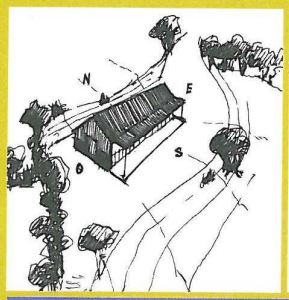
• de rechercher l'ensoleillement maximal d'hiver pour assainir et réchauffer les parois.

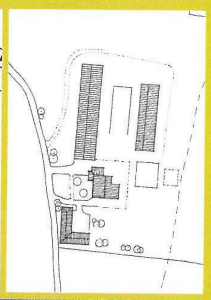
• de profiter de la ventilation naturelle (surtout pour les étables)

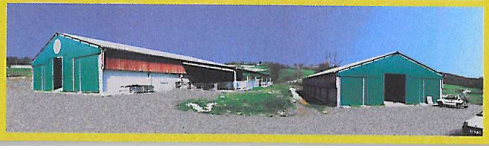
• d'éviter l'ensoleillement d'été qui rend l'atmosphère difficilement supportable pour les animaux et les hommes

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









IMPLANTER UN BÂTIMENT

23

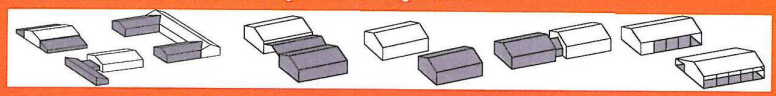
CONSTRUIRE UN BÂTIMENT

LES VOLUMES

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

FRACTIONNEMENTS ET EXTENSIONS

Le fractionnement en plusieurs volumes simples, lorsque l'usage le permet, peut favoriser l'insertion et faciliter des évolutions ultérieures. On peut accoler deux bâtiments, ou les joindre si nécessaire par un volume plus bas (Un espace intermédiaire couvert bien dimensionné peut distribuer deux volumes).
Des fonctions diverses peuvent intégrer le volume initial, en étage, permettant d'éviter des emprises au sol trop importantes et d'offrir des surfaces nouvelles (stockages, réunions, bureau...).
Les extensions peuvent à leur tour composer des bâtiments aux volumétries équilibrées et générer des espaces extérieurs intéressants, tant du point de vue de la silhouette générale que de leur utilisation.
L'auvent en porte-à-faux ouvre et allège la silhouette générale.



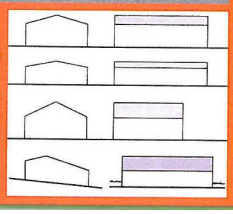
Dans tous les cas il faut toujours situer le volume dans son contexte : un site montagnard s'accommodera mal de grandes unités (tant au niveau visuel que du point de vue de l'économie du projet), alors qu'en plaine, des volumes plus amples s'harmoniseront avec les grandes surfaces cultivées environnantes.





PENTES DE COUVERTURES

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



27

CONSTRUIRE UN BÂTIMENT

LES FAÇADES

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

LA COMPOSITION DES FAÇADES

Il est souhaitable de concentrer les effets et moyens sur une ou deux façades « stratégiques ».
Certaines façades doivent supporter des contraintes techniques plus importantes (pluies, vents dominants), d'autres des contraintes visuelles (vues depuis une route, depuis le village).

La composition des façades doit être équilibrée :

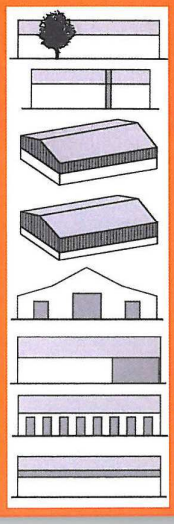
Briser l'effet de masse
On mettra en évidence, dans les formes et utilisations des matériaux, les différentes parties des façades. Une porte est un élément particulier de la façade ; le bas en contact avec le sol, n'est pas le haut, en contact avec la toiture... cela doit se lire dans la composition de la façade. On peut opposer une verticalité par la forme du percement ou une plantation à haute tige ou rompre la linéarité par le positionnement d'un percement ou la mise en évidence de la structure.

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

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

Les ouvertures : l'animation et la vie du bâtiment
Les percements rythment les façades, les équilibrent, accentuent des effets de barre ou créent des impressions de verticalité. Quel que soit le percement (ventilation, matériau translucide, porte ou fenêtre) il doit se composer avec l'ensemble du bâtiment :
- La symétrie des percements conforte l'équilibre d'une façade.
- La répétition de percements identiques permet de rythmer la façade.
- La proportion entre le plein et le vide permet d'équilibrer un percement désaxé.

Sauf cas particulier, il faut rechercher l'alignement des linteaux et des appuis.



28

LA COULEUR

CONSTRUIRE UN BÂTIMENT

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

Quelques notions

Le paysage est constitué d'une infinité de nuances dans lesquelles il faut se «fondre» en évitant les couleurs trop franches. Il faut essayer de se rapprocher le plus possible des couleurs que l'on trouve au voisinage tant dans la nature que dans les anciens bâtiments de ferme.
Tenant compte de ce principe, on sélectionnera avec soin les couleurs de finition des matériaux actuels en fonction de la géographie locale et de la végétation. La recherche d'un camaïeu de teintes neutres ou mêlées de gris facilite l'insertion d'un bâtiment dans un corps de ferme.





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

Quelques principes de coloration

Le jeu des couleurs permet de modifier l'apparence du bâtiment. Grâce à elles, il est possible de le confondre dans le paysage, de «tromper» la hauteur réelle, et de l'alléger si elles sont claires.
- Chercher à différencier les couleurs des toitures de celles des façades. Les fonctions et les perceptions ne sont pas et ne doivent pas être les mêmes. Différencier les éléments qui composent la façade : le soubassement / les ouvertures / les fonds de façade ou bardages.
- Eviter les toitures rapiécées et les alternances injustifiées de matériaux en façade qui contribuent à augmenter l'impact du bâtiment dans le paysage.
- Choisir une couleur plus sombre pour la toiture que pour les murs. Cela contribuera à «asseoir» le bâtiment dans son site et dans le paysage.



29

L'ENTRÉE DE LA FERME

AMÉNAGER LES ABORDS

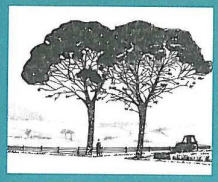
L'aménagement de l'entrée de la ferme est un des points du projet à privilégier, car, même s'il s'agit d'une image partielle, elle est déterminante.

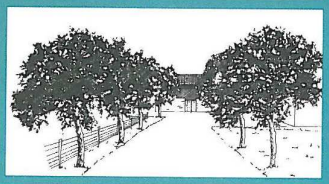
Elle peut être conçue pour créer un repère visuel, pour renforcer l'identité du lieu.
Planté au seuil de l'entrée ou le long du chemin d'accès, le végétal offre de nombreuses possibilités d'aménagement en fonction des dispositions et des espèces.



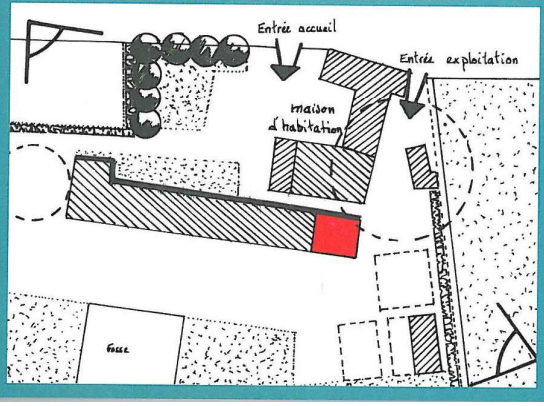


Les murets ou les porches en pierre peuvent également marquer l'entrée des fermes.
Pour la majorité des exploitations, les accès à la maison d'habitation et au lieu d'accueil sont confondus. L'aménagement devient difficile car il doit répondre à de nombreuses contraintes.





L'entrée doit être suffisamment large pour le passage des engins et des troupeaux tout en restant agréable et attractive pour la vie quotidienne et l'accueil.
Une des solutions consiste à créer une nouvelle entrée pour dissocier les usages mais cela implique de repenser les différents espaces de la ferme.



13

RÔLES

Dans un paysage rural, chaque terrain est utilisé pour son meilleur rendement financier et la végétation ne persiste ou n'est implantée que le long des chemins, en limite des parcelles, le long des talwegs, autour des points d'eau, sur les terrains difficiles à exploiter.
Dans tous ces cas, l'arbre n'est pas seulement une masse de bois et de feuilles.

Le végétal joue des rôles multiples dans le paysage.

UN SUPPORT VISUEL

L'arbre isolé attire le regard et devient un repère visuel.
En groupe et aligné, il permet de marquer une direction.

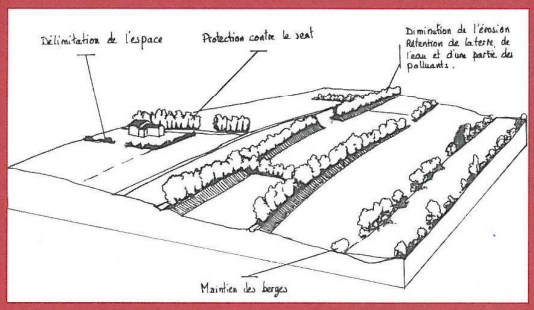
UN ÉCRAN

Groupé de manière plus ou moins dense il génère des écrans visuels qui réduisent l'impact des interventions sur le paysage ou tout simplement les occultent.

UNE PROTECTION

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

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







L'ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL

37

MODE D'EMPLOI

Chacune des interventions faites sur le paysage demande de respecter un certain mode d'emploi pour assurer une continuité et une cohérence de la trame végétale

LA PALETTE

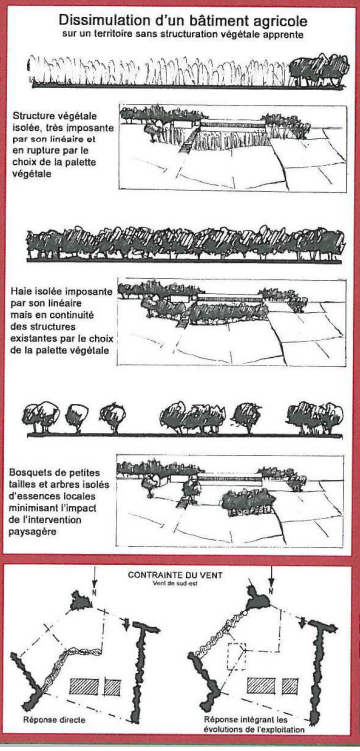
La réussite de ces implantations végétales nécessite un choix parmi les essences locales. Mieux adaptées sur la région aux micro climats et aux caractéristiques du sol, elles assureront leur pérennité.
Une sélection supplémentaire sera cependant nécessaire en fonction du rôle que devra jouer la haie et de son orientation : les haies orientées selon l'axe est-ouest devront comporter des arbres plus petits afin de générer une ombre portée moins importante.

LA STRUCTURATION

La fonction déterminée, la forme définitive de la structure végétale projetée sera fixée après analyse des structures en place.
En présence d'autres structures, une continuité des formes et des associations en place assure une intégration complète, au contraire la divergence génère un impact conséquant.
En l'absence d'autres structures, les implantations en bosquet ou en massif sont préférables ; les structures trop rectilignes ne faisant alors qu'accentuer l'impact du bâtiment.

L'IMPLANTATION

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





L'ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL

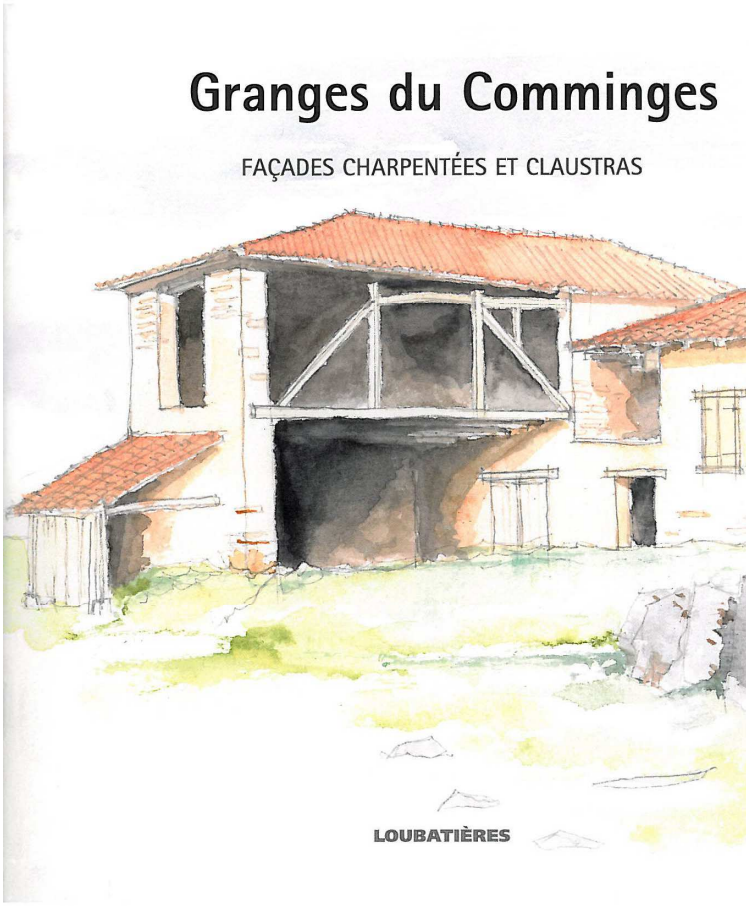
39

REHABILITER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL AGRICOLE : « GRANGES DU COMMINGES »

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

En voici quelques extraits :





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

ISBN 978-2-86266-535-1
10€ 9 782862 665351

AVANT-PROPOS



Sur l'aire géographique qui couvre le piémont pyrénéen de la vallée de la Garonne depuis la plaine de Rivière jusqu'au Volvestre et remonte dans les sillons des affluents gersois de la Garonne, l'architecture des fermes a adopté une typologie aux caractères affirmés dont les exemples précoces peuvent être datés de la fin du XVIIe siècle. Ce territoire était celui d'une société agraire relativement homogène de propriétaire exploitant qui pratiquait une polyculture vivrière, couvrant l'essentiel de ses besoins, l'élevage, surtout bovin, lui assurant une rente variable selon la taille de l'exploitation. L'approvisionnement en viande de Toulouse et des quelques autres villes proches constituait un marché naturel et durable. La longue stabilité économique et sociale de cet espace rural a favorisé à la fois la diffusion et la permanence durant tout le XIXe siècle de ce modèle type de ferme, si fréquent qu'il sauterait aux yeux du promeneur le plus distrait. C'est au cœur de la plaine de Rivière, son piémont, et sur les serres qui dominent la plaine que cette ferme est la plus fréquente. Elle mérite donc bien sa désignation de ferme commingeoise.

LA FERME COMMINGEOISE

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



Implantation et orientation

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

4

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



Plan de masse et volumétrie

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

Composition des façades d'habitation

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

Bâtiments d'exploitation

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

5

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



Matériaux et couleurs

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

LA GRANGE

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

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

6

TYPOLOGIE DES CLAUSTRAS

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



Les couleurs des clayonnages

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

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

23

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

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

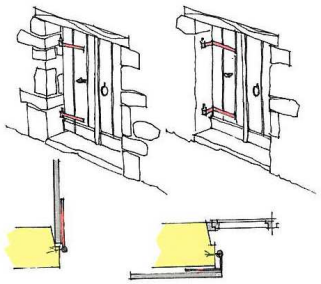
La rénovation du corps d'habitation des fermes devrait toujours être menée sans modification d'aspect de la façade principale, puisque la destination du bâtiment reste la même. Il est toujours possible de créer de nouvelles ouvertures dans les autres façades de ce bâtiment, sans trop d'altération, de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

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

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

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

33



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

Transformation d'une ancienne porte d'étable en volets abattant sur la façade avec pose de pentures coudées.

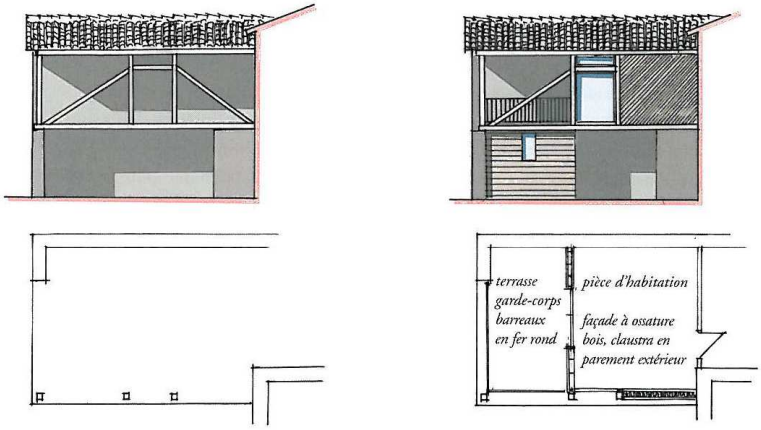
Réaménagement de la grange

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

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

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

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



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

DEFINITIONS

Accès

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

Alignement

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

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

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (...) L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

- *Article L. 112-5 du Code de la Voirie Routière*

« Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement ».

Amélioration de l'habitat >>> (Réhabilitation / Rénovation / Restauration)

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

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

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

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

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

➢ Réhabilitation

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

➢ Rénovation

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

➢ Restauration

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

Annexe

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

➢ Surface annexe

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

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

➢ Annexes intérieures au logement

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

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

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

➢ Annexes extérieures au logement : séchoirs et celliers

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

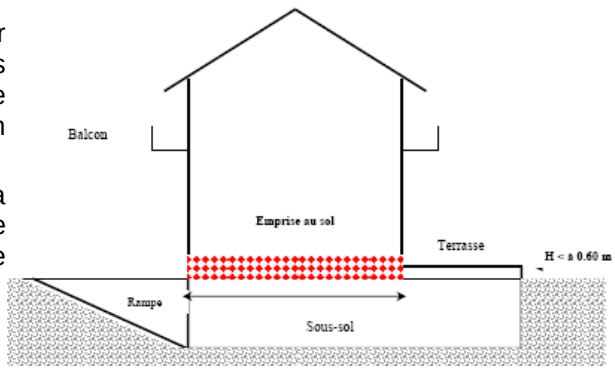
➢ Constructions annexes

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

CES = Coefficient d'Emprise au Sol

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

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



Construction principale

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

COS = Coefficient d'Occupation des Sols

Le Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 entré en vigueur le 1er mars 2012 définit la notion d'emprise au sol utilisée en complément de la surface de plancher pour déterminer si un projet de construction n'est soumis à aucune formalité au titre du droit de l'urbanisme, requiert une déclaration préalable ou doit faire l'objet d'une demande de permis de construire. Le Coefficient d'Occupation des Sols des constructions est défini par le Code de l'Urbanisme et permet d'évaluer la densité en milieu urbain :

- *Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme (Modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 6 (VD))*

« Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 (1) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R.123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L.123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées. »

Essences locales

Le territoire communal se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes.

Extension / Surélévation

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

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

Grille, grillage

Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui, est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

Habitation = logement

➢ Eléments de définition

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

*« **Un logement ou habitation comprend,** d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. »*

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

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

- *Article R.111-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation*

*« **Tout logement doit :***

a) Etre pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;

b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;

c) Etre pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements ;

d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement. »

Limite séparative

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

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

- *Voir aussi : Articles 671 à 680 du Code Civil*

Limite séparative et plantations

- *Article 671 du Code Civil*

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

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

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

Place de stationnement

Les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,30 mètres pour la largeur et de 4,50 mètres pour la longueur. Ces dimensions ne prennent pas en compte les aires de manœuvre et de circulation à prendre en compte dans le projet.

SHOB = Surface Hors Œuvre Brute

La Surface Hors Œuvre Brute a été remplacée par la notion de surface de plancher.

SHON = Surface Hors Œuvre Nette

La Surface Hors Œuvre Nette a été remplacée par la notion de surface de plancher.

Surface de plancher

Le Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 entré en vigueur le 1er mars 2012 précise la définition de la surface de plancher introduite par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011, en indiquant les surfaces déductibles. Cette notion remplace les anciennes surfaces de référence utilisées dans le droit de l'urbanisme, soit la surface hors œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON), pour déterminer les formalités à accomplir pour un projet de construction.

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

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Surface et volume habitables

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

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

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements*, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres. »*

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,…), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,…) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.



Unité foncière

L'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartement à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'unité foncière.

- *Conseil d'Etat : CE n°264667, cne de Chambéry c/ Balmat, 27 juin 2005*

« îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

Voies et emprises publiques

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