



PLAN LOCAL D'URBANISME

Procédure antérieure :

POS approuvé le 07 août 2001

Procédure actuelle :

Élaboration prescrite le 26 mai 2008

PLU arrêté le 14 mai 2012

PLU approuvé le

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Sommaire

Titre 1. Dispositions générales

3

Titre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

7

Titre 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

19

Titre 4. Dispositions applicables à la zone agricole

29

Titre 5. Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

35

Lexique

43

TITRE 1.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Dispositions générales

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Pessan (département du Gers) à toute personne physique ou morale, publique ou privée.

Article 2 : Portée respective du présent règlement et autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.110, L.121.1 et L.123-1 et suivants du code de l'urbanisme. Il fixe les règles applicables aux terrains situés dans les différentes zones et secteurs couverts par le plan.

Tous aménagements, constructions, changements de destination, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations, opérations et travaux divers réalisés sur des terrains ou partie de terrain localisés dans l'une ou l'autre des zones délimitées au document graphique doivent être conformes au présent règlement.

Les lois et autres règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal, notamment :

1) Les articles d'ordre public du code de l'urbanisme, notamment :

- l'article R111-2, relatif à la salubrité et la sécurité publique,
- l'article R111-4, relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- l'article R111-15, relatif à la prise en compte des préoccupations d'environnement,
- les articles R111-21 et suivants, relatifs à la prise en compte des préoccupations d'ordre esthétique, patrimoniale, historique ou architecturale.

2) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations spécifiques et mentionnées en annexes du PLU ;

3) Le corpus législatif en vigueur ;

4) Les dispositions du code de l'urbanisme relatives aux zones où s'applique le droit de préemption urbain, en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

5) Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Article 3 : Division du territoire communal en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière, délimitées aux documents graphiques.

- **Les zones urbaines dites "zones U"**

Correspondent aux secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Les zones à urbaniser dites "zones AU"**

Correspondent à des secteurs naturels ou peu urbanisés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

- **La zone agricole dite "zone A"**

Correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **La zone naturelle et forestière dite "zone N"**

Correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le plan délimite également :

- **des terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC), en application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme**

Le classement des terrains en espace boisé classé, figurant comme tel aux documents graphiques du PLU, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas précisés à l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4ha et dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale).

- **des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en application des articles L 123-1-5 et L 123-2 du code de l'urbanisme**

En cas de conflit de règles applicables, l'objet de la réserve prévaut sur toute disposition contraire non imposée par une norme de rang supérieur (SCOT, schéma de secteur, etc.).

Article 4 : Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L123-1-9 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au présent règlement du PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent cependant être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Article 5 : Division en propriété ou en jouissance

L'article R123-10-1 du code de l'urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune : « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (...) ».

Article 6 : Contrôle du COS

La commune exercera un contrôle du coefficient d'occupation du sol (COS), comme prévu à l'article l'article L123-1-11 du code de l'urbanisme, à savoir : "(...) si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. (...)".

Article 7 : Reconstruction à l'identique

Conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée sur l'ensemble de la commune, de même que 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 8 : Patrimoine archéologique

En application de l'article R425-31 du code de l'urbanisme, tous les dossiers de demande de permis concernant les travaux mentionnés aux articles R523-4, R523-6 et R523-8 du code du patrimoine devront être transmis au Préfet de Région (Service Régional de l'Archéologie de Midi-Pyrénées, Direction Régionale des Affaires Culturelles) dans les conditions prévues par le décret susvisé.

Les travaux mentionnés à l'article R523-5 du code du patrimoine doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du même service.

Article 9 : Dispositions spécifiques aux périmètres classés au titre des Monuments Historiques

Conformément à l'article R425-1 du code de l'urbanisme, lorsqu'un projet est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques (...), toute autorisation de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir ou déclaration préalable, doit faire l'objet de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

Article 10 : Lexique

Le lexique, annexé au présent règlement, a vocation à constituer un référentiel technique commun à tous, assurant une définition claire, certaine et unique des différentes notions et termes usités, afin de limiter le risque d'ambiguïté ou de mauvaise interprétation de la règle d'urbanisme. Il n'a pas de portée réglementaire et se veut un outil explicatif et pédagogique.

TITRE 2.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES U

Les zones urbaines « U » recouvrent les secteurs de la commune qui sont déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics (voirie, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone

UA

Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions destinées à l'industrie
- 2) Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- 3) Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- 4) les travaux, installations et aménagements, définis par le code de l'urbanisme concernant :
 - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ;
 - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
 - l'aménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
 - le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à 3 mois par an.
 - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes susceptibles de contenir plus de dix unités,
 - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
- 5) les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

Article UA3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

UA3.1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation générale.

Au sein de la zone, dans les parties situées hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 626.

UA3.2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, les voies nouvelles de desserte, publiques ou privées, devront présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur de chaussée minimale de 3,50 mètres, correspondant à un sens de circulation ;
- ou avoir une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5 mètres, correspondant à deux sens de circulation ;
- être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules (notamment assurant une desserte incendie ou collecte des déchets) puissent tourner (aire de retournement à prévoir).

Article UA4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

UA4.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UA4.2 – RACCORDEMENT AU RESEAU D'EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. En cas de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, elle devra être dotée d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

UA4.3 – TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'eaux pluviales, tout aménagement ou installation nouvelle doit être raccordé à celui-ci.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, celles-ci doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas à la parcelle, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

UA4.4 – DISTRIBUTION ELECTRIQUE

Les réseaux de distribution électrique doivent être conçus en souterrain, ou à défaut être dissimulés par accrochage sur la façade.

Article UA5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UA6.1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

UA6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente de celle visée au paragraphe 6-1 peut être imposée ou admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'une réfection ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, dont l'implantation sur la parcelle déroge au présent règlement, et à condition de conserver l'alignement de la construction existante.
- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.
- lorsque qu'il s'agit de la construction d'une annexe ou d'une piscine, l'implantation ne pourra pas se faire à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, et devra respecter un recul minimum de 3 mètres.

Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UA7.1 - REGLE GENERALE

Toute construction nouvelle doit être implantée sur l'une au moins des deux limites séparatives latérales, et avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre.

Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

UA7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe UA7.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, dont l'implantation sur la parcelle déroge au présent règlement, l'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants, à condition de ne pas aggraver la situation existante ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;
- pour les annexes ou les piscines, l'implantation doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article UA9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article UA10 : Hauteur maximale des constructions

UA10.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Pour tout point de la construction, la hauteur est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée est de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage (règle cumulative).

UA10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1 peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur à la date d'approbation du PLU est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux annexes : leur hauteur est limitée à 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère de terrasse.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Article UA11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

RAPPEL

Conformément à l'article R111-21 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UA11.1 – FAÇADES ET MATÉRIAUX

Les matériaux naturels sont recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique ou les moellons et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres, etc.) non conçus pour être laissés apparents est interdit.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.

Les constructions d'architecture contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) sont admises sous réserve qu'elles prennent en considération le caractère de la zone (simplicité des volumes ; peinture ou enduit de façade de couleur beige ou gris clair exclusivement ; rythme des ouvertures plus hautes que larges, notamment pour les façades sur rue). Les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont également autorisés dans les mêmes conditions.

UA11.3 - BAIES ET PERCEMENTS, MENUISERIES

Les ouvertures et baies visibles depuis la rue ou l'espace public doivent être plus hautes que larges et respecter horizontalement un rythme régulier, et verticalement la superposition de ces ouvertures.

Les volets roulants et les menuiseries en PVC ou aluminium ne sont autorisés que sur les façades non visibles depuis la voie ou l'espace public.

Sur les façades visibles depuis la voie ou l'espace public, les volets doivent être en bois peint, d'une couleur se rapprochant des teintes traditionnelles.

UA11.4 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter des pentes comprises entre 25% et 45%. Des pentes plus faibles pourront être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale.

Les toitures terrasses pourront être autorisées si elles sont accessibles et couvertes par des dalles, ou si elles constituent un jardin.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Les couvertures en verre sont autorisées pour les vérandas.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à assurer leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public.

UA11.5 - ANTENNES ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation, de climatisation, ainsi que les antennes paraboliques, les antennes d'émission ou de réception doivent être intégrés dans le volume de la construction sans être visibles depuis l'espace public de la rue qui dessert la construction.

UA11.6 - LOCAUX ANNEXES ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

UA11.7 - CLÔTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite d'1,60 mètre au dessus du sol naturel.

Les nouvelles clôtures situées en limite de l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,60 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté ou non d'une grille de couleur sombre et dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 1,20 mètre au-dessus du mur bahut ; les grillages et autres éléments à claire-voie sont interdits ;
- haie végétale formant clôture et composée d'espèces locales variées ; les haies monospécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont prosrites.

Article UA12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article UA13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En toute hypothèse, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Article UA14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Zone

UB

Article UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions destinées à l'industrie
- 2) Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- 3) les travaux, installations et aménagements, définis par le code de l'urbanisme concernant :
 - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ;
 - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
 - l'aménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs.
 - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes susceptibles de contenir plus de dix unités,
 - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
- 4) les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Par ailleurs, dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges de tous les cours d'eau répertoriés sur le plan de zonage, toutes les constructions sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article UB2.

Article UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées à la condition qu'elles constituent une extension d'un bâtiment agricole existant.

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges de tous les cours d'eau répertoriés sur le plan de zonage, les installations et constructions admises ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien ou à l'usage des cours d'eau.

Article UB3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

UB3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation générale.

Au sein de la zone, dans les parties situées hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 626.

UB3.2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, les voies nouvelles de desserte, publiques ou privées, devront présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur de chaussée minimale de 3,50 mètres, correspondant à un sens de circulation ;
- ou avoir une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5 mètres, correspondant à deux sens de circulation ;
- être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules (notamment assurant une desserte incendie ou collecte des déchets) puissent tourner (aire de retournement à prévoir).

Article UB4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

UB4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UB4.2 - RACCORDEMENT AU RÉSEAU D'EAUX USÉES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. En cas de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, elle devra être dotée d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

UB4.3 - TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'eaux pluviales, tout aménagement ou installation nouvelle doit être raccordé à celui-ci.

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, celles-ci doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

UB4.4 – DISTRIBUTION ELECTRIQUE

Les réseaux de distribution électrique doivent être conçus en souterrain, ou à défaut être dissimulés par accrochage sur la façade.

Article UB5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UB6.1 - RÈGLE GÉNÉRALE

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul avec un minimum de 3 mètres.

UB6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une implantation différente de celle visée au paragraphe 6-1 peut être imposée ou admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante ;
- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;
- lorsque qu'il s'agit de la construction d'une annexe ou d'une piscine, l'implantation ne pourra pas se faire à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, et devra respecter un recul minimum de 3 mètres.

Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UB7.1 - RÈGLE GÉNÉRALE

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur l'une des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre,
- soit en retrait des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales laissées libres.

Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

UB7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe UB7.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, dont l'implantation sur la parcelle déroge au présent règlement, l'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants, à condition de ne pas aggraver la situation existante ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;
- pour les annexes les piscines, l'implantation doit respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

Article UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre à condition de respecter les règles suivantes :

- dans le cas de constructions non accolées où l'une au moins des deux constructions comporte un pignon aveugle, la distance de recul entre les 2 constructions doit être au moins égale à 3 mètres ;
- dans le cas de constructions non accolées où chacune des constructions présente une baie principale, la distance de recul entre les 2 constructions doit être au moins égale à 6 mètres.

Article UB9 : Emprise au sol

Dans le secteur Ub1, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions autorisées dans le secteur est limitée à 300 m² de surface de plancher.

Article UB10 : Hauteur maximale des constructions

UB10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour tout point de la construction, la hauteur est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée est de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage (règle cumulative).

UB10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1 peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur à la date d'approbation du PLU est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux annexes : leur hauteur est limitée à 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère de terrasse.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.
- aux ouvrages techniques, tels que les pylônes et les antennes, à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article.

Article UB11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

RAPPEL

Conformément à l'article R111-21 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UB11.1 - FAÇADES ET MATÉRIAUX

Les matériaux naturels sont recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique ou les moellons et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre (la couleur blanche est interdite).

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) non conçus pour être laissés apparents est interdit.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.

Les constructions d'architecture contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) sont admises sous réserve qu'elles prennent en considération le caractère de la zone (simplicité des volumes ; peinture ou enduit de façade de couleur beige ou gris clair exclusivement ; rythme des ouvertures plus hautes que larges, notamment pour les façades sur rue). Les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont également autorisés dans les mêmes conditions.

UB11.2 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent consister en l'un des deux types suivants : toiture à pente, ou toiture-terrasse.

Dans le cas d'une toiture à pente, les constructions devront présenter des pentes comprises entre 25% et 45%. Des pentes plus faibles pourront être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Les couvertures en verre sont autorisées pour les vérandas.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à assurer leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public.

UB11.3 - ANTENNES ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation, de climatisation, ainsi que les antennes paraboliques, les antennes d'émission ou de réception doivent être intégrés dans le volume de la construction sans être visibles depuis l'espace public de la rue qui dessert la construction.

UB11.4 - LOCAUX ANNEXES ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

UB11.5 - CLÔTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Les nouvelles clôtures situées en limite de l'espace public, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,60 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté ou non d'éléments à claire-voie, de couleur sombre, et dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 1,20 mètre au-dessus du mur bahut ;
- grillage ou autre dispositif à claire-voie de couleur sombre, dont la hauteur n'excédera pas 1,50 mètre ;
- haie végétale formant clôture, doublée ou non d'un grillage, et composée d'espaces locales variées. Les haies mono spécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites.

Article UB12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules des résidents de la zone doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies publiques. Elles sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à réaliser est calculé par application des normes ci-après :

- pour les constructions comprenant 1 logement : 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement ;
- pour les constructions comprenant 2 logements et plus : 1 place / logement inférieur à 50 m² de surface de plancher ; 1,5 places / logement entre 51 m² et 100 m² de surface de plancher ; 2 places / logement supérieur à 101 m² de surface de plancher ;
- pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place / logement quelle que soit sa surface.

En outre, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher (en locatif ou en accession) doit être réalisé :

- une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

Article UB13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En toute hypothèse, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 25% de celle du terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements et être bordées de rangées de haies vives afin d'en atténuer l'impact visuel et réduire les nuisances. Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol naturel avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

Article UB14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans le secteur Ub1, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,03.

TITRE 3.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONES AU

Les zones à urbaniser « AU » recouvrent les secteurs de la commune, peu ou non urbanisés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

Zone

1AU

Au sein des zones 1AU, les orientations d'aménagement s'imposent à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol, au même titre que les présentes dispositions réglementaires.

Article 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions destinées à l'industrie
- 2) Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- 3) Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- 4) Les constructions destinées au commerce, sauf dans la zone 1AUa,
- 5) les travaux, installations et aménagements, définis par le code de l'urbanisme concernant :
 - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ;
 - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
 - l'aménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
 - le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à 3 mois par an.
 - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes susceptibles de contenir plus de dix unités,
 - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
- 6) les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Article 1AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article non réglementé.

Article 1AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1AU3.1-Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation générale.

Au sein de la zone, dans les parties situées hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 626.

1AU3.2-VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, les voies nouvelles de desserte, publiques ou privées, devront présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur de chaussée minimale de 3,50 mètres, correspondant à un sens de circulation ;
- ou avoir une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5 mètres, correspondant à deux sens de circulation ;
- et être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules (notamment assurant une desserte incendie ou collecte des déchets) puissent tourner (aire de retournement à prévoir).

Article 1AU4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1AU4.1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1AU4.2-RACCORDEMENT AU RÉSEAU D'EAUX USÉES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

1AU4.3-TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, celles-ci doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

1AU4.4 – DISTRIBUTION ELECTRIQUE

Les réseaux de distribution électrique doivent être conçus en souterrain, ou à défaut être dissimulés par accrochage sur la façade.

Article 1AU5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1AU6.1 - RÈGLE GÉNÉRALE

Les constructions doivent s'implanter en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un recul minimum de 3 mètres.

1AU6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une implantation différente de celle visée au paragraphe 6-1 peut être imposée ou admise lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1AU7.1 - RÈGLE GÉNÉRALE

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur l'une des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre,
- soit en retrait des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales laissées libres.

Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

1AU7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe 1AU7.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;
- pour les annexes les piscines, l'implantation doit respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 1AU9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article 1AU10 : Hauteur maximale des constructions

1AU10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour tout point de la construction, la hauteur est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée est de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage (règle cumulative).

1AU10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux annexes : leur hauteur est limitée à 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère de terrasse.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.
- aux ouvrages techniques tels que les pylônes et les antennes, à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article.

Article 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1AU11.1 - RAPPEL

Conformément à l'article R111-21 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1AU11.2 – FAÇADES ET MATÉRIAUX

Les matériaux naturels sont recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique ou les moellons et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre.

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) non conçus pour être laissés apparents est interdit.

Les constructions d'architecture contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) sont admises sous réserve qu'elles prennent en considération le caractère de la zone (simplicité des volumes, peinture ou enduit de façade de couleur beige ou gris clair exclusivement ; rythme des ouvertures plus hautes que larges, notamment pour les façades sur rue). Les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont également autorisés dans les mêmes conditions.

1AU11.3 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent consister en l'un des types suivants : toiture à pentes, ou toiture-terrasse.

Dans le cas d'une toiture à pentes, celles-ci devront être comprises entre 25% et 45%. Des pentes plus faibles pourront être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Les couvertures en verre sont cependant autorisées pour les vérandas.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à assurer leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public.

1AU11.4 - ANTENNES ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes paraboliques et les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, ...) doivent être intégrés dans le volume de la construction.

1AU11.5 - LOCAUX ANNEXES ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

1AU11.6 - CLÔTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les clôtures situées en limite de l'espace public devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,60 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté ou non d'éléments à claire-voie, de couleur sombre, et dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 1,20 mètre au-dessus du mur bahut ;
- grillage ou autre dispositif à claire-voie de couleur sombre, dont la hauteur n'excédera pas 1,50 mètre,
- haie végétale formant clôture, doublée ou non d'un grillage, composée d'espaces locales variées ; les haies mono spécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites.

Article 1AU12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article 1AU13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En toute hypothèse, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 25% de celle du terrain d'assiette du projet.

Article 1AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.



Zone
2AU

Article 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations autres que celles autorisées à l'article 2AU2 sont interdites.

Article 2AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, seules sont admises dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la construction d'annexe liée à la destination de la construction principale, sans pouvoir excéder 40 m² de surface de plancher cumulée pour l'ensemble des annexes à créer à partir de la date d'approbation du PLU ;
- les piscines ;
- l'aménagement, et l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir excéder 30% de l'emprise au sol de la construction initiale.

Article 2AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Article non réglementé.

Article 2AU4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Article non réglementé.

Article 2AU5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un recul minimum de 3 mètres.

Article 2AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2AU7.1 - RÈGLE GÉNÉRALE

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur l'une des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre,
- soit en retrait des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales laissées libres.

Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

2AU7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe 1AU7.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;
- pour les annexes les piscines, l'implantation doit respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

Article 2AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 2AU9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article 2AU10 : Hauteur maximale des constructions

2AU10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour tout point de la construction, la hauteur est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée est de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage (règle cumulative).

2AU10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux annexes : leur hauteur est limitée à 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère de terrasse.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.
- aux ouvrages techniques tels que les pylônes et les antennes, à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article.

Article 2AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article 2AU12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article 2AU13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article non réglementé.

Article 2AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 4.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

ZONES A

La zone agricole « A » recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Zone

A

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article A2 ci-après sont interdites.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages es constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 2) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris installations classées pour la protection de l'environnement) ;

Par ailleurs, les installations et constructions ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien ou à l'usage des cours d'eau :

- dans une bande de 50 mètres de part et d'autre des berges de l'Arçon depuis la limite nord de la commune jusqu'au croisement du cours d'eau avec la voie communale n°3 ;
- dans une bande de 50 mètres de part et d'autre des berges du ruisseau de Larroussagnet depuis la limite nord de la commune jusqu'à la limite communale avec Castelnau-Barbarens (au niveau de la parcelle AK44) ;
- dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges de tous les cours d'eau répertoriés sur le plan de zonage autres que les sections citées ci-dessus.

Article A3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**1-Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation générale.

Au sein de la zone, dans les parties situées hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 626.

2-VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

A4.1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

A4.2-RACCORDEMENT AU RÉSEAU D'EAUX USÉES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. En cas de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, elle devra être dotée d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

A4.3-TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dernières doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (nouveau paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Article A5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A6.1 - RÈGLE GÉNÉRALE

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie.

A6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une implantation différente de celle visée au paragraphe A6-1 peut être imposée ou admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'une réfection ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, dont l'implantation sur la parcelle déroge au présent règlement, et à condition de conserver la même implantation que la construction existante.
- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A7.1 - RÈGLE GÉNÉRALE

Les constructions doivent être implantées obligatoirement en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales laissées libres.

A7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe A7.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, dont l'implantation sur la parcelle déroge au présent règlement, l'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants, à condition de ne pas aggraver la situation existante ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article A9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article A10 : Hauteur maximale des constructions

A10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour tout point de la construction, la hauteur est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres, mesurée à l'égout du toit ou 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 12 mètres, mesurée au faîtage du toit.

A10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe A10.1 peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.
- aux ouvrages techniques, tels que les pylônes et les antennes, à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article.

Article A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

RAPPEL

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

FAÇADES

La conception des bâtiments agricoles devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à présenter une unité d'aspect et de matériaux.

Pour les autres constructions, les constructions doivent présenter un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, béton) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents seront conservés dans leur état naturel.

Article A12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article A13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article non réglementé.

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 5.**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE
NATURELLE ET FORESTIÈRE****ZONES N**

La zone naturelle et forestière « N » recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Zone

N

La zone N recouvre les espaces naturels à protéger au regard de leurs caractéristiques environnementales (coteaux boisés et ZNIEFF), au sein de laquelle plusieurs sous-secteurs sont instaurés :

- le sous-secteur Ns qui recouvre les espaces à protéger strictement au regard de leur caractère potentiellement inondable ;
- le sous-secteur NL destiné à l'accueil d'équipements sportifs ou de loisirs,
- le sous-secteur Nt destiné à l'accueil d'équipements touristiques ou hôteliers ;
- le sous-secteur Nh qui recouvre l'habitat isolé en zone naturelle,
- le sous-secteur Nag qui recouvre les secteurs autour des sièges d'exploitation agricole permettant l'accueil de constructions nouvelles liées à une diversification agricole et l'évolution des constructions existantes.

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Dans le sous-secteur Ns, toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des équipements techniques d'intérêt collectif.
- Dans le reste de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 sont interdites.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, dès lors qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **dans toute la zone (hors secteur Ns) :**
 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation forestière en activité.
- **dans le sous-secteur NL**, les constructions, ouvrages ou travaux liés aux activités de loisirs, sportives et récréatives de plein air, non motorisées, sous réserve de la prise en compte du risque inondation ;
- **dans le sous-secteur Nt**, les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'hébergement hôtelier,
- **dans le sous-secteur Nh :**
 - la construction d'annexes liée à la destination de la construction principale, sans pouvoir excéder 40 m² de surface de plancher ;
 - les piscines,
 - l'aménagement, et le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU,
 - l'extension ne dépassant pas 30% de la surface de plancher initiale d'une construction de plus de 100 m² de surface de plancher, existante à la date d'approbation du PLU ;
 - l'extension ne dépassant pas 40% de la surface de plancher initiale d'une construction de moins de 100 m² de surface de plancher, existante à la date d'approbation du PLU.

- dans le sous-secteur Nag :

- les constructions et installations agricoles dès lors qu'elles sont directement liées à une exploitation agricole en activité présente dans le sous-secteur ;
- les constructions à usage commercial, dès lors qu'elles représentent une diversification à une activité agricole en activité existante dans le sous-secteur ;
- les constructions destinées à assurer un hébergement touristique, dès lors qu'il s'agit d'une activité pouvant représenter une diversification de l'activité d'une exploitation agricole présente dans le sous-secteur ;
- les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont directement liées à une exploitation agricole présente dans le sous-secteur ;
- l'aménagement, et le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU,
- l'extension ne dépassant pas 30% de la surface de plancher initiale d'une construction de plus de 100 m² de surface de plancher, existante à la date d'approbation du PLU ;
- l'extension ne dépassant pas 40% de la surface de plancher initiale d'une construction de moins de 100 m² de surface de plancher, existante à la date d'approbation du PLU ;
- la construction d'annexes liées à la construction principale, existante à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir excéder 40m² de surface de plancher ;
- la construction de piscines.

Par ailleurs, les installations et constructions ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien ou à l'usage des cours d'eau :

- dans une bande de 50 mètres de part et d'autre des berges de l'Arçon depuis la limite nord de la commune jusqu'au croisement du cours d'eau avec la voie communale n°3 ;
- dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges de tous les cours d'eau répertoriés sur le plan de zonage autres que la section citée ci-dessus.

Article N3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1-Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation générale.

Au sein de la zone, dans les parties situées hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 626.

2-VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article N4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2-RACCORDEMENT AU RÉSEAU D'EAUX USÉES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. En cas de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, elle devra être dotée d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

3-TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dernières doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (nouveau paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

N6.1 - RÈGLE GÉNÉRALE

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie.

N6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une implantation différente de celle visée au paragraphe N6-1 peut être imposée ou admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'une réfection ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, dont l'implantation sur la parcelle déroge au présent règlement, et à condition de conserver l'alignement de la construction existante.
- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

N7.1 - RÈGLE GÉNÉRALE

Les constructions doivent être implantées obligatoirement en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales laissées libres.

N7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe N7.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, dont l'implantation sur la parcelle déroge au présent règlement, l'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants, à condition de ne pas aggraver la situation existante ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article N9 : Emprise au sol

Dans le secteur Nt, l'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 10 % de la superficie de l'ensemble de la zone (emprise au sol cumulée, intégrant les extensions).

Article N10 : Hauteur maximale des constructions

N10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour tout point de la construction, la hauteur est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres, mesurée à l'égout du toit ou 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 12 mètres, mesurée au faîtage du toit.

N10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1 peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que les pylônes et les antennes, à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article,
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Article N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

RAPPEL

Conformément à l'article R111-21 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

N11.1 - FAÇADES ET MATERIAUX

Les matériaux naturels sont recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique ou les moellons et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre.

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) non conçus pour être laissés apparents est interdit.

La conception des bâtiments agricoles devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble, notamment par rapport aux bâtiments existants.

N11.2 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter des pentes comprises entre 15% et 45%. Des pentes plus faibles pourront être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Cependant, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (type shingle) sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre sont également autorisées pour les vérandas.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à assurer leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public.

N11.3 - ANTENNES ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes paraboliques et les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, ...) doivent être intégrés dans le volume de la construction, et en aucun cas ne doivent être visibles depuis l'espace public de la rue qui dessert la construction.

N11.4 - LOCAUX ANNEXES ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture ou la façade du bâtiment.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Article N12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article N13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article non réglementé.

Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

LEXIQUE



<u>ACCÈS</u>	Correspond à la limite du terrain (portail) ou de la construction (porche ou porte de garage) ou de l'espace (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte (publique ou privée) ouverte à la circulation générale. Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.
<u>ACROTÈRE</u>	Élément d'une façade situé en bordure d'une toiture terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité du bâtiment, et constituant un rebord ou garde-corps plein ou à claire voie.
<u>AGGLOMÉRATION</u>	Secteur urbain compris à l'intérieur des panneaux d'agglomération du code de la route.
<u>ALIGNEMENT</u>	Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Ni les voies privées ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier.
<u>AMÉNAGEMENT</u>	Tous travaux n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.
<u>ANNEXE (ou CONSTRUCTION ANNEXE)</u>	L'annexe (à un bâtiment ou une construction principale) constitue un accessoire et non une extension du bâtiment principal. Elle est considérée avoir la même destination que la construction principale à laquelle elle se rapporte. C'est une construction qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'exploitation agricole ni à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, l'annexe est séparée matériellement et ne communique pas avec le bâtiment principal. Les piscines ne constituent pas une annexe à l'habitation : elles sont considérées comme une construction à part entière.
<u>BAIE</u>	Ouverture dans un mur, constituant l'éclairage principale d'une pièce et qui crée une vue vers l'extérieur.
<u>CHAUSSÉE</u>	Partie d'une voie destinée à la circulation automobile.
<u>CLAIRE-VOIE</u>	Élément d'une construction ou d'une clôture qui présente des vides.
	
<u>CLÔTURE</u>	Enceinte construite ou végétale qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Une déclaration est obligatoire pour tous travaux de clôture, faisant l'objet de l'édification d'un ouvrage.
<u>CONSTRUCTION</u>	
CONSTRUCTION ANNEXE	Voir ANNEXE .
CONSTRUCTION À USAGE D'ARTISANAT	Construction destinée à abriter des activités de fabrication, de transformation, de réparation, de prestations de service, ou de commercialisation de produits issus d'un métier d'art manuel, exercées par un artisan seul ou avec l'aide d'un nombre maximum de 10 salariés.
CONSTRUCTION À USAGE DE BUREAU	Construction destinée à abriter des activités économiques de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, d'informatique ou de gestion. Comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

CONSTRUCTION À USAGE DE COMMERCE

Construction destinée à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

CONSTRUCTION À USAGE D'ENTREPÔT

Construction destinée au stockage des marchandises, pour une durée limitée.

CONSTRUCTION À USAGE D'EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIÈRE

Construction nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole ou forestière, destinée au stockage des productions agricoles ou sylvicoles et de matériel, au conditionnement, à l'hébergement des animaux d'élevage, etc.

CONSTRUCTION À USAGE D'HABITATION

Concerne toutes les catégories de logements y compris loge de gardien, chambre de service, logement de fonction, logement inclus dans un bail commercial, local meublé en location, etc.

CONSTRUCTION À USAGE D'HÉBERGEMENT HÔTELIER

Inclus les hôtels, motels, pension de famille, résidences hôtelières, ainsi que les internats et les colonies de vacances.

CONSTRUCTION À USAGE INDUSTRIEL

Construction destinée à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

CONSTRUCTION ET INSTALLATION NÉCESSAIRE AUX SERVICES PUBLICS ET ÉQUIPEMENT COLLECTIF D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Concerne les équipements d'infrastructure et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, fluides, énergie, télécommunications, etc.) et des services publics ou d'intérêt général (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.).

CONTIGU(É)

Est contigu (ou en contiguïté) un bâtiment accolé à une limite ou à un autre bâtiment. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, ou un porche, ne constituent pas des constructions contiguës.

COS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)

Rapport entre le nombre de m² de surface de plancher susceptible d'être construit sur un terrain par rapport à la superficie de ce terrain.

Le COS exprime une densité maximale de construction admise pour un terrain.

DISTANCE (ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS)

Distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux (y compris les bow-windows et les balcons) et les parties enterrées de la construction.

EAUX

EAUX INDUSTRIELLES

Ensembles des eaux dont les caractéristiques varient d'une industrie à l'autre. En plus de matières organiques, azotées ou phosphorées, elles peuvent également contenir des produits toxiques, des solvants, des métaux lourds, des micropolluants organiques ou des hydrocarbures. Certaines d'entre elles doivent faire l'objet d'un prétraitement avant d'être rejetées dans les réseaux de collecte.

EAUX MÉNAGÈRES

Eaux rejetées par les installations domestiques (hors eaux vannes) provenant des salles de bains et cuisines, généralement chargées de détergents, graisses, solvants et débris organiques.

EAUX PLUVIALES

Eaux provenant des chutes atmosphériques.

EAUX USÉES

Ensembles des eaux rejetées par les installations domestiques (eaux ménagères + eaux vannes).

EAUX VANNES

Eaux rejetées depuis les toilettes. Elles nécessitent un traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

<u>ÉGOUT DU TOIT</u>	Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout du toit correspond généralement à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.
<u>EMPLACEMENT RÉSERVÉ</u>	Emprise sur terrain privé réservée dans le PLU en vue de la réalisation ultérieure d'un équipement ou une infrastructure publique.
<u>EMPRISE</u>	
<u>EMPRISE AU SOL</u>	L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les piscines sont exclues du calcul de l'emprise au sol.
<u>EMPRISE D'UNE VOIE</u>	Assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie carrossable, y compris ses accotements ou trottoirs et le cas échéant, ses terre-pleins centraux.
<u>EMPRISE PUBLIQUE</u>	Constitue une emprise publique, tout espace faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains : voie publique, place, square, dégagement urbain ouvert à la circulation piétonne, sente piétonne, aires de stationnement, cours d'eau, etc.
<u>ESPACE BOISE CLASSE (EBC)</u>	Bois, forêt, parc, jardin, haie, réseaux de haies, plantations d'alignement ou arbre isolé, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non (article L130.1 du code de l'urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans certains cas précisés dans l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
<u>ESPACE LIBRE</u>	Surface de terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaire à la construction ou l'opération présente sur la parcelle. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.
<u>EXISTANTE (CONSTRUCTION OU INSTALLATION)</u>	Est réputée existante à la date d'approbation du PLU, une construction ou installation dont la structure et le gros œuvre existent à la date d'approbation du présent PLU.
<u>EXTENSION</u>	Augmentation du volume d'une construction existante, soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol de la construction, soit par affouillement de sol.
<u>FACADE</u>	
<u>FAÇADE D'UNE CONSTRUCTION</u>	Face verticale d'un bâtiment, située au-dessus du niveau du sol. Elle peut comporter une ou plusieurs baies.
<u>FAÇADE D'UN TERRAIN</u>	Limite de terrain longeant l'emprise d'une voie (publique ou privée).
<u>FAÎTAGE</u>	Limite supérieur d'une toiture à pentes, quelque soit le type (deux pentes, mono-pente, etc.). Dans le cas d'une toiture architecturée à plusieurs hauteurs et pentes de toits, la hauteur de faitage sera mesurée au point le plus haut de la toiture la plus élevée (cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus).
<u>FOND DE PARCELLE</u>	Limite d'un terrain qui n'a aucun contact avec une emprise publique ou une voie ouverte à la circulation générale et située à l'opposé de celle-ci. Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

INSTALLATION CLASSÉE POUR L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Équipement ou installation qui par sa nature présente un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger pour le voisinage ou l'environnement, répertorié en plusieurs catégories à la nomenclature des installations classées ICPE :

- **les installations classées soumises à déclaration (simple ou avec contrôle)**, pour celles qui présentent un risque considéré comme acceptable moyennant des prescriptions standards au niveau national (arrêtés types). Elles font l'objet d'une déclaration au préfet avant mise en service, et d'un contrôle périodique pour certaines ;
- **les installations classées soumises à enregistrement**, pour celles qui présentent un risque considéré comme plus important. Elles doivent faire l'objet d'une demande d'enregistrement. Le préfet statue sur la demande après consultation des conseils municipaux concernés et du public ;
- **les installations classées soumises à autorisation (avec ou sans servitude)**, pour celles qui présentent un risque considéré important. Elles doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement. Des servitudes d'utilité publique peuvent être ajoutées dans le but d'empêcher les tiers de s'installer à proximité de ces activités à risque.

LIMITE SÉPARATIVE

Limite du terrain d'assiette du projet avec une autre parcelle et/ou avec une voie ou emprise publique. Les limites séparatives peuvent être distinguées de deux manières :

- les limites latérales, correspondent aux limites aboutissant à une voie ou emprise publique (limites perpendiculaires à une voie ou emprise publique et mitoyennes avec celle-ci) ;
- les limites de fond de parcelle, correspondent aux autres limites du terrain d'assiette du projet, généralement situées à l'opposé de la voie.

LOGEMENT

Est considéré logement tout local assurant une autonomie et une intimité de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets, un bloc cuisine et une porte d'accès dotée d'un verrou de sûreté.

MODÉNATURE

Proportion et galbe des moulures d'une corniche et des éléments d'architecture caractérisant une façade.

MUR PIGNON

Élément constitué par l'un des côtés, exposé à la vue, d'une construction, ne comportant aucune baie (façade aveugle).



RÉHABILITATION

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur (normes de confort, électriques, sanitaires, d'isolation, de chauffage, etc.) réalisés dans le volume de la construction existante, sans augmentation de surface.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli de manière totalement identique au bâtiment initial (volume, aspect, ouvertures, etc.). La reconstruction à l'identique vaut pour une construction détruite ou démolie depuis moins de dix ans, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée (article L111-3 du code de l'urbanisme).

RECU

Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et une voie (publique et privée) ou une emprise publique. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.

RETRAIT

Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.

<u>REZ-DE-CHAUSSEE</u>	Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.
<u>RUE</u>	Espace de circulation qui dessert les logements et les activités existantes (commerces, services, équipements, bureaux, etc.) La rue met en relation et structure les différents quartiers, s'inscrivant de fait dans un réseau de voies à l'échelle du territoire communal.
<u>SURFACE DE PLANCHER</u>	Notion définie par l'article R331-7 du code de l'urbanisme, qui remplace la surface hors œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON). Elle correspond globalement à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre.
<u>SOL NATUREL</u>	Sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire et à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.
<u>TERRAIN (ou TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET)</u>	Bien foncier constitué par l'unité foncière, définie comme l'îlot de la propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, et délimité par les emprises publiques et autres unités foncières contigües.
<u>TOITURE</u>	
TOITURE-TERRASSE	Couverture quasiment plate ou totalement plate d'une construction, ne comportant que de très légères pentes permettant l'écoulement des eaux de pluies.
TOITURE À PENTE	Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés, symétriques ou non, concourant à définir le volume externe visible d'une construction.
<u>TRANSFORMATION</u>	Réhabilitation qui comporte un changement de destination ou de mode de fonctionnement de la construction.
<u>VOIE</u>	
VOIE (ou VOIRIE)	De statut public ou privé, la voie inclue non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais également la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.
VOIE DE DESSERTE	Voie ouverte à la circulation générale des véhicules et des piétons, qui constitue la desserte automobile de plusieurs propriétés. Ne sont pas considérés comme voie de desserte, les pistes cyclables, les cheminements piétons, les chemins ou sentiers.