PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE BIRAC-SUR-TREC

DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

Chef de projet :
Etienne BADIANE
28, Impasse Jean André RIXENS
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	01 décembre 2015
PRESCRIPTION	27 juillet 2022
ENQUETE PUBLIQUE	du 12 juin au 12 juillet 2023
APPROBATION	19 septembre 2023

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES 6
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION 7
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 7
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 7
ARTICLE 4 DELIMITATIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE 7
ARTICLE 5 ADAPTATIONS MINEURES 9
ARTICLE 6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE 9
ARTICLE 7 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE 9
ARTICLE 8 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS 9
ARTICLE 9 RAPPELS GENERAUX 9
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua 11
ARTICLE Ua1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 12
ARTICLE Ua2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 12
ARTICLE Ua3 ACCES ET VOIRIE 12
ARTICLE Ua4 DESSERTE PAR LES RESEAUX 13
ARTICLE Ua5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 14
ARTICLE Ua6 IMPLANTATATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES 14
ARTICLE Ua7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 14
ARTICLE Ua8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE 15
ARTICLE Ua9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 15
ARTICLE Ua10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 15
ARTICLE Ua11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS 15
ARTICLE Ua12 STATIONNEMENT DES VEHICULES 17
ARTICLE Ua13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS 17
ARTICLE Ua14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 17
ARTICLE Ua15 OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 17
ARTICLE Ua16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 17
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub 18
ARTICLE Ub1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 19
ARTICLE Ub2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 19
ARTICLE Ub3 ACCES ET VOIRIE 19
ARTICLE Ub4 DESSERTE PAR LES RESEAUX 20
ARTICLE Ub5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 21
ARTICLE Ub6 IMPLANTATATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES 21
ARTICLE Ub7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 21
ARTICLE Ub8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE 21

ARTICLE Ub9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 22
ARTICLE Ub10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 22
ARTICLE Ub11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS 22
ARTICLE Ub12 STATIONNEMENT DES VEHICULES 24
ARTICLE Ub13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS 24
ARTICLE Ub14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 24
ARTICLE Ub15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 24
ARTICLE Ub16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 24
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc 25
ARTICLE Uc1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 26
ARTICLE Uc2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 26
ARTICLE Uc3 ACCES ET VOIRIE 26
ARTICLE Uc4 DESSERTE PAR LES RESEAUX 27
ARTICLE Uc5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 28
ARTICLE Uc6 IMPLANTATATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES 28
ARTICLE Uc7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 28
ARTICLE Uc8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE 29
ARTICLE Uc9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 29
ARTICLE Uc10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 29
ARTICLE Uc11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS 29
ARTICLE Uc12 STATIONNEMENT DES VEHICULES 31
ARTICLE Uc13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS 31
ARTICLE Uc14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 31
ARTICLE Uc15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 31
ARTICLE Uc16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 31
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL 32
ARTICLE UL1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 33
ARTICLE UL2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 33
ARTICLE UL3 ACCES ET VOIRIE 33
ARTICLE UL4 DESSERTE PAR LES RESEAUX 34
ARTICLE UL5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 35
ARTICLE UL6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES 35
ARTICLE UL7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 35
ARTICLE UL8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE 35
ARTICLE UL9 EMPRISE AU SOL 35
ARTICLE UL10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 35
ARTICLE UL11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS 35
ARTICLE UL12 STATIONNEMENT DES VEHICULES 36
ARTICLE UL13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS 36
ARTICLE UL14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) 36

ARTICLE UL15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 36
ARTICLE UL16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 36
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux 37
ARTICLE Ux1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 38
ARTICLE Ux2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 38
ARTICLE Ux3 ACCES ET VOIRIE 38
ARTICLE Ux4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 39
ARTICLE Ux5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 40
ARTICLE Ux6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 40
ARTICLE Ux7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 40
ARTICLE Ux8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE 40
ARTICLE Ux9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 40
ARTICLE Ux10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 40
ARTICLE Ux11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS 41
ARTICLE Ux12 STATIONNEMENT DES VEHICULES 41
ARTICLE Ux13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS 41
ARTICLE Ux14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 41
ARTICLE Ux15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 41
ARTICLE Ux16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 41
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU 42
ARTICLE AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 43
ARTICLE AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 43
ARTICLE AU3 ACCES ET VOIRIE 43
ARTICLE AU4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 44
ARTICLE AU5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 45
ARTICLE AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES 45
ARTICLE AU7 IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 45
ARTICLE AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 46
ARTICLE AU9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 46
ARTICLE AU10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 46
ARTICLE AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS 46
ARTICLE AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES 47
ARTICLE AU13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS 47
ARTICLE AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 47
ARTICLE AU15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 47
ARTICLE AU16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 48
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx 49
ARTICLE AUx1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 50

ARTICLE AUx2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES..... 50
ARTICLE AUx3 ACCES ET VOIRIE 50
ARTICLE AUx4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 51
ARTICLE AUx5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 52
ARTICLE AUx6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES..... 52
ARTICLE AUx7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... 52
ARTICLE AUx8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE..... 52
ARTICLE AUx9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... 52
ARTICLE AUx10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS..... 52
ARTICLE AUx11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS..... 53
ARTICLE AUx12 STATIONNEMENT DES VEHICULES 53
ARTICLE AUx13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS..... 53
ARTICLE AUx14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 53
ARTICLE AUx15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 53
ARTICLE AUx16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES..... 53
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A 54
ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :..... 55
ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES..... 55
ARTICLE A3 ACCES ET VOIRIE..... 56
ARTICLE A4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX..... 56
ARTICLE A5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES..... 57
ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES 57
ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... 57
ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE..... 57
ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... 57
ARTICLE A10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS..... 57
ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 58
ARTICLE A12 STATIONNEMENT DES VEHICULES 59
ARTICLE A13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS 59
ARTICLE A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS..... 59
ARTICLE A15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 59
ARTICLE A16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 59
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N 60
ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES..... 61
ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES..... 61
ARTICLE N3 ACCES ET VOIRIE..... 62
ARTICLE N4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 62
ARTICLE N5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES..... 63
ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES 63

ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 63
ARTICLE N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 63
ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL 63
ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 63
ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS 64
ARTICLE N12 STATIONNEMENT DES VEHICULES 64
ARTICLE N13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS 64
ARTICLE N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) 65
ARTICLE N15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 65
ARTICLE N16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 65

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :
▪ Les articles R111-2, R111-4 et R111-15 du Code de l'Urbanisme.
▪ Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan.
▪ Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les zones d'aménagement différées.
▪ Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU.
▪ Les dispositions du code du patrimoine livre V titre II relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive.
▪ Les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.
▪ Les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :
▪ des zones urbaines (Ua, Ub, Uc, UL et Ux).
▪ des zones à urbaniser (AUa, AUb, AUx).
▪ des zones agricoles (A, Ai, A1 et Ap).
▪ des zones naturelles (N, Ni, NL et Npv, Npvi, Npve, Npvei).
▪ les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.
▪ Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
▪ Les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées.
▪ les zones relevant de l'assainissement non collectif où la collectivité est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement.

ARTICLE 4 DELIMITATIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Le PLU identifie et localise les éléments et secteurs de paysage à protéger ou à mettre en valeur. En référence à l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

A l'intérieur de ces périmètres, en référence au Code de l'Urbanisme qui impose une déclaration préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.
Sur la commune, des éléments remarquables à protéger sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, des arbres, des ripisylves, des corridors et des bâtiments de qualité patrimoniale etc. L'ensemble de ces éléments correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire.

4-1- LES ESPACES PAYSAGERS IDENTIFIES :

Les espaces paysagers identifiés sont reportés sur le plan de zonage sous forme de différentes trames. S'y applique la réglementation suivante :

Haies et boisements

Ces espaces verts, repérés aux documents graphiques, ont vocation à assurer des espaces de détente, de transition et/ou de respiration. Ces espaces ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction nécessite des aménagements ou des travaux rendus obligatoires pour des raisons techniques. Sur les terrains couverts par des haies et boisements identifiés, sont admis : les extensions limitées de constructions existantes, les abris, aires de jeux, petits monuments, et autres locaux techniques sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace.

Les travaux qui concernent les équipements techniques liés aux différents réseaux, les voies d'accès d'intérêt public, la réorganisation ou la mise en valeur des haies et boisements identifiés, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace.

Ripisylves

Les ripisylves (zones humides boisées) protégées et identifiées au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme ne devront pas être comblées, ni drainées, ni être le support d'une construction. Elles ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents.

Seuls les aménagements légers destinés à l'accueil du public (bancs, cheminements piétons), les voies d'accès d'intérêt public, les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide ou ceux nécessaires à son entretien et à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Trame Verte et Bleue

Le document graphique du PLU identifie un zonage Trame Verte et Bleue (TVB) qui répond aux dispositions du Grenelle II, et correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire ; il regroupe toutes les composantes réglementaires liées à la TVB.

Cette protection permet à la commune de mettre en valeur l'ordre écologique identifié qui permet de préserver les éléments écologiques qui jouent un rôle à l'échelle du territoire. Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernées (en dehors de la réfection de l'existant) et à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation.
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractère « perméables ».

4-2 – LES BATIMENTS PROTEGES IDENTIFIES

Certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître des bâtiments protégés identifiés et reportés sur le plan de zonage sous forme d'étoiles roses.

Les travaux réalisés sur un Bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent : respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ; respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures,

les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ; assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE 5 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ou pour les extensions de ces bâtiments.

ARTICLE 6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 7 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

ARTICLE 8 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisés nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Est également autorisé, sous réserve des dispositions de l'article L111-4, 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 9 RAPPELS GENERAUX

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones ou sous-zones du PLU et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
C'est une zone urbaine centrale à forte densité correspondant au centre ancien, interdite à toutes constructions autres que celles à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat non nuisant, de services et bureaux ainsi qu'à leurs dépendances.

Les dispositifs réglementaires prévus pour cette zone visent notamment à sauvegarder le patrimoine ancien en le mettant en valeur et en restituant son identité. Il s'agit également de renforcer le centre ancien en maintenant un équilibre entre ses diverses fonctions : habitat, commerces, activités tertiaires et de loisirs.

Rappel :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles. Il conviendra pour toute construction se référer aux dispositions prescrites par le PPRn. De plus, la norme NF P 94-500, révisée le 30 novembre 2013, modifie la série d'études géotechniques nécessaires en demandant des missions types G1 à G3.

ARTICLE Ua1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

▪ Les constructions à usage industriel et agricole.
▪ Les constructions à usage commercial ou artisanal soumises à la législation des installations classées.
▪ L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
▪ Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
▪ Les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les constructions légères de loisirs.
▪ Le stationnement isolé de caravanes.

ARTICLE Ua2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :
▪ Les constructions destinées aux activités à usage d'artisanat et de commerce de détail inférieures à 300m2 à conditions qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
▪ Les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits ;
▪ Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
▪ La reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE Ua3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des

aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ua4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Assainissement des eaux pluviales :
Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :
Le raccordement au réseau public est obligatoire pour les habitations qui le nécessitent.

Electricité – téléphone :
Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

Défense contre l'incendie :
Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales :
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m^3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

Cas des zones à risques important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP…

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 120 m^3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE Ua5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE Ua6 IMPLANTATATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées soit :

▪ à l'alignement des voies et emprises publiques.

▪ à au moins 5 mètres de l'emprise des voies publiques.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les constructions qui pourront être implantées en retrait de l'alignement, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées à un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement.
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2 mètres par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet.
- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle,
- en cas d'impossibilité technique

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

ARTICLE Ua7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés sur une des limites séparatives ou observer un retrait minimum de 2 mètres.

Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 1.50 mètre par rapport à toute limite séparative.

Les constructions seront implantées à 10 mètres minimum des berges au droit des ruisseaux, des cours d'eau, des fossés.

ARTICLE Ua8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE Ua9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE Ua10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle, soit à l'acrotère pour une toiture terrasse.
Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.
Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

▪ en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;

▪ en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme « le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusées, ou n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur volume, leur aspect, leur coloration ou le rythme de leurs façades sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble : les bâtiments et espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre, de stockage, espaces verts) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain. Certains immeubles et bâtiments sont repérés au document graphique (comme patrimoine à protéger ou à mettre en valeur) conformément aux dispositions de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme. Ces bâtiments font l'objet de prescriptions architecturales précises qui devront être prises en compte en cas de réhabilitation ou de constructions neuves. Toute autorisation d'urbanisme qui concernerait un bâtiment repéré sur le document graphique devra respecter les prescriptions formulées par cette étude, élaborée au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme. Pour des raisons techniques, d'insertion urbaine, de parti pris architectural ou de sécurité des personnes, des adaptions mineures pourront être autorisées sans toutefois remettre en cause l'intégralité du bâtiment concerné ou de l'ensemble urbain repéré.

2 – Dispositions particulières :

Implantation et terrassement :
Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie.

Toitures :
Les couvertures des constructions seront réalisées en matériaux de terres cuite ondulés (tuiles ondulées) et toitures généralement à plusieurs pentes (la pente devra se situe entre 33 et 40%).

Façades :
Les finitions aux ciments gris sont interdites. Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Le bois et le verre pourront être intégrés dans les constructions.

Les murs et parements :
Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc.) ne sera employé à nu.

Les menuiseries :
Les menuiseries doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant.

- Les menuiseries neuves seront en bois à peindre, peuvent être admises les menuiseries acier, PVC ou aluminium laqué à deux vantaux ouvrants à la française de proportion verticale sauf pour l'étage sous comble ou les baies sont carrée voir rectangulaire, ovale ou rond ou horizontalement.
- les volets roulants à coffrets extérieurs seront exclus.
- Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages, seront réalisés suivant le style de l'édifice.

Balcons et Ferronneries :
Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés.
Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles) seront maintenues et restaurées. Les balcons et balconnets et ferronneries nouvelles seront exécutés dans l'esprit de celles existantes sur la zone.

Les commerces :
Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service. Les baies vitrées sont autorisées.
Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans les ouvertures des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade. Les menuiseries seront en bois, acier, PVC ou aluminium laqué. Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs.
La pose des enseignes ne détruira, ni ne masquera les sculptures et ornements de façades.

Cheminées :
Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

Clôtures :
Les clôtures seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique.
La hauteur de la clôture pourra être composée d'un mur bahut de 0.60 m maximum, le tout surmonté de bois, d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale composée d'essences locales et variées). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1.60 mètres.

En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 1.60 mètres.

Les annexes :
Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Prescriptions particulières pour les rénovations
▪ Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine.
▪ Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront de préférence un caractère mineur.
▪ Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés, dans la mesure du possible.

ARTICLE Ua12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé

ARTICLE Ua13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, les surfaces libres de toute construction seront plantées en essences locales ou variées et gazonnées, conformément au catalogue herbier du Pays Val de Garonne.

Prévention des feux de forêts :
Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement.

ARTICLE Ua14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ARTICLE Ua15 OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère. Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

ARTICLE Ua16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Cette zone s'organise autour d'un espace bâti urbain implanté en continuité le long des rues et parfois sous forme de constructions pavillonnaires (extensions du bourg et des hameaux).
Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Rappel :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles. Il conviendra pour toute construction se référer aux dispositions prescrites par le PPRn. De plus, la norme NF P 94-500, révisée le 30 novembre 2013, modifie la série d'études géotechniques nécessaires en demandant des missions types G1 à G3.

ARTICLE Ub1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

▪ Les constructions à usage industriel et agricole.
▪ Les constructions à usage commercial ou artisanales soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article Ub2.
▪ Les occupations et utilisation du sol, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
▪ Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
▪ L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.
▪ Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
▪ Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning.

ARTICLE Ub2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :
▪ Les constructions destinées aux autres activités de type hôtelier, bureau (…) à condition qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
▪ Les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits ;
▪ Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
▪ La reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE Ub3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des

aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La caractéristique des moyens de secours sont celles d'une voie engin :
▪ largeur : 3 mètres hors stationnement ;
▪ force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
▪ rayon intérieur : 11 mètres
▪ sur largeur S = 15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
▪ hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
▪ pente inférieure à 15%.
De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :
▪ longueur minimale : 10 mètres ;
▪ largeur : 4 mètres hors stationnement ;
▪ pente inférieure à 10 % ;
▪ résistance au poinçonnement : 80N/cm^2 sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.
Ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux.

ARTICLE Ub4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Assainissement des eaux pluviales :
Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :
Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque le réseau existe. En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome, sera exigé conformément à la réglementation en vigueur,. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Electricité – téléphone :
Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

Défense contre l'incendie :
Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
▪ débit en eau minimum de 60 m^3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
▪ distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
▪ distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.
Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.
Cas des zones à risques important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP…
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
▪ débit en eau minimum de 120 m^3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
▪ distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
▪ distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.
Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE Ub5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE Ub6 IMPLANTATATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées soit :
- à 5 mètres minimum de l'emprise des voies communales ;
- à 10 mètres minimum de l'emprise des départementales.

Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum obligatoire de 5 mètres par rapport à toute emprise publique.
Cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol.

ARTICLE Ub7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit :
- en limite séparative
- en retrait avec une distance minimale de 2 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :
- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.
- Pour les bassins des piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 1,50 mètre minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

ARTICLE Ub8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ub9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ub10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit.
Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle pour les constructions nouvelles

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour l'ensemble des constructions.
Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

3 – Constructions existantes

Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.
Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes etc.

ARTICLE Ub11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. Règles générales :

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme « le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusées, ou n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur volume, leur aspect, leur coloration ou le rythme de leurs façades sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble : les bâtiments et espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre, de stockage, espaces verts) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain. Certains immeubles et bâtiments sont repérés au document graphique (comme patrimoine à protéger ou à mettre en valeur) conformément aux dispositions de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme. Ces bâtiments font l'objet de prescriptions architecturales précises qui devront être prises en compte en cas de réhabilitation ou de constructions neuves. Toute autorisation d'urbanisme qui concernerait un bâtiment repéré sur le document graphique devra respecter les prescriptions formulées par cette étude, élaborée au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme. Pour des raisons techniques, d'insertion urbaine, de parti pris architectural ou de sécurité des personnes, des adaptions mineures pourront être autorisées sans toutefois remettre en cause l'intégralité du bâtiment concerné ou de l'ensemble urbain repéré.

2 – Dispositions particulières :

<u>Implantation et terrassement :</u>
Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie.

Toitures :
Les couvertures des constructions seront réalisées en matériaux de terres cuite ondulés (tuiles ondulées) et toitures généralement à plusieurs pentes (la pente devra se situe entre 33 et 40%).

Façades :
Les finitions aux ciments gris sont interdites. Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Le bois et le verre pourront être intégrés dans les constructions.

Les murs et parements :
Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc.) ne sera employé à nu.

Les menuiseries :
Les menuiseries doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant.
Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasins, etc.) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.
Les menuiseries neuves seront en bois à peindre, peuvent être admises les menuiseries acier, PVC ou aluminium laqué à deux vantaux ouvrants à la française de proportion verticale sauf pour l'étage sous comble ou les baies sont carrée voir rectangulaire, ovale ou rond ou horizontalement.
Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine.
Les volets roulants à coffrets extérieurs seront exclus.
Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages, seront réalisés suivant le style de l'édifice.

Balcons et Ferronneries :
Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés.
Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles) seront maintenues et restaurées. Les balcons et balconnets et ferronneries nouvelles seront exécutés dans l'esprit de celles existantes sur la zone.

Les commerces :
Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service. Les baies vitrées sont autorisées.
Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans les ouvertures des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade. Les menuiseries seront en bois, acier, PVC ou aluminium laqué. Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs.
La pose des enseignes ne détruira, ni ne masquera les sculptures et ornements de façades.

Cheminées :
Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

Clôtures :
Les clôtures seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique.
La hauteur de la clôture pourra être composée d'un mur bahut de 0.60 m maximum, le tout surmonté de bois, d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale composée d'essences locales et variées). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1.60 mètres.

En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 1.60 mètres.
Au droit du carrefour RD 267/VC 3 sur la parcelle section WA n°24, toute clôture ne devra pas être implanté à moins de 1 mètre de la limite d'emprise.
Au droit du carrefour RD 267/VC 115 sur la parcelle section WB n°30, toute clôture ne devra pas être implanté à moins de 1 mètre de la limite d'emprise.

Les annexes :
Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.

ARTICLE Ub12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour chaque construction nouvelle, il est exigé deux places de stationnement.

ARTICLE Ub13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, les surfaces libres de toute construction seront plantées en essences locales et variées ou gazonnées, conformément au catalogue herbier du Pays val de Garonne.
Prévention des feux de forêts :
Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement.

ARTICLE Ub14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ARTICLE Ub15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère. Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

ARTICLE Ub16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Cette zone s'organise autour du hameau de Roussanes. Elle est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Rappel :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles. Il conviendra pour toute construction se référer aux dispositions prescrites par le PPRn. De plus, la norme NF P 94-500, révisée le 30 novembre 2013, modifie la série d'études géotechniques nécessaires en demandant des missions types G1 à G3.

ARTICLE Uc1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

▪ Les constructions à usage industriel et agricole.
▪ Les constructions à usage commercial ou artisanales soumises à la législation des installations classées.
▪ Les occupations et utilisation du sol, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
▪ Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
▪ L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.
▪ Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
▪ Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning.

ARTICLE Uc2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :
▪ Les constructions destinées aux autres activités de type hôtelier, bureau (…) à condition qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
▪ Les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits ;
▪ Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
▪ La reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE Uc3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La caractéristique des moyens de secours sont celles d'une voie engin :
▪ largeur : 3 mètres hors stationnement ;
▪ force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
▪ rayon intérieur : 11 mètres
▪ sur largeur S = 15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
▪ hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
▪ pente inférieure à 15%.
De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :
▪ longueur minimale : 10 mètres ;
▪ largeur : 4 mètres hors stationnement ;
▪ pente inférieure à 10 % ;
▪ résistance au poinçonnement : 80N/cm^2 sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.
Ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux.

ARTICLE Uc4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Assainissement des eaux pluviales :
Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :
Le raccordement au réseau public est obligatoire pour les habitations qui le nécessitent. Dans les zones constructibles relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Electricité – téléphone :
Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

Défense contre l'incendie :
Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales :
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
▪ débit en eau minimum de 60 m^3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;

▪ distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.
▪ distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.
Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

Cas des zones à risques important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP…
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
▪ débit en eau minimum de 120 m^3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
▪ distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
▪ distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.
Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE Uc5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE Uc6 IMPLANTATATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées soit :
- à 5 mètres minimum de l'emprise des voies communales ;
- à 10 mètres minimum de l'emprise des départementales.
Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum obligatoire de 5 mètres par rapport à toute emprise publique.

Cette règle ne s'applique pas :
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol.

ARTICLE Uc7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions doivent être implantées soit :
▪ en limite séparative
▪ en retrait avec une distance de 3 mètres minimum.
▪ à 10 mètres minimum des ruisseaux et des cours d'eau à l'exception des infrastructures liées à l'irrigation.

Cette règle ne s'applique pas :
▪ pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.
▪ pour les bassins des piscines qui doivent respecter un recul obligatoire de 2 mètres minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

ARTICLE Uc8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Uc9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Uc10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit.
Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle pour les constructions nouvelles

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour l'ensemble des constructions.
Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :
▪ extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite ;
▪ en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

3 – Constructions existantes

Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.
Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes etc.

ARTICLE Uc11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. Règles générales :

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme « le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusées, ou n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur volume, leur aspect, leur coloration ou le rythme de leurs façades sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble : les bâtiments et espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre, de stockage, espaces verts) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain. Certains immeubles et bâtiments sont repérés au document graphique (comme patrimoine à protéger ou à mettre en valeur) conformément aux dispositions de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme. Ces bâtiments font l'objet de prescriptions architecturales précises qui devront être prises en compte en cas de réhabilitation ou de constructions neuves. Toute autorisation d'urbanisme qui concernerait un bâtiment repéré sur le document graphique devra respecter les prescriptions formulées par cette étude, élaborée au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme. Pour des raisons techniques, d'insertion urbaine, de parti pris architectural ou de sécurité des personnes, des adaptions mineures pourront être autorisées sans toutefois remettre en cause l'intégralité du bâtiment concerné ou de l'ensemble urbain repéré.

2 – Dispositions particulières :

Implantation et terrassement :
Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie.

Toitures :
Les couvertures des constructions seront réalisées en matériaux de terres cuite ondulés (tuiles ondulées) et toitures généralement à plusieurs pentes (la pente devra se situe entre 33 et 40%).

Façades :
Les finitions aux ciments gris sont interdites. Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Le bois et le verre pourront être intégrés dans les constructions.

Les murs et parements :
Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc.) ne sera employé à nu.

Les menuiseries :
Les menuiseries doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant.
Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasins, etc.) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.
Les menuiseries neuves seront en bois à peindre, peuvent être admises les menuiseries acier, PVC ou aluminium laqué à deux vantaux ouvrants à la française de proportion verticale sauf pour l'étage sous comble ou les baies sont carrée voir rectangulaire, ovale ou rond ou horizontalement.
Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine.
Les volets roulants à coffrets extérieurs seront exclus.
Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages, seront réalisés suivant le style de l'édifice.

Balcons et Ferronneries :
Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés.
Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles) seront maintenues et restaurées. Les balcons et balconnets et ferronneries nouvelles seront exécutés dans l'esprit de celles existantes sur la zone.

Les commerces :
Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service. Les baies vitrées sont autorisées.
Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans les ouvertures des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade. Les menuiseries seront en bois, acier, PVC ou aluminium laqué. Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs.
La pose des enseignes ne détruira, ni ne masquera les sculptures et ornements de façades.

Cheminées :
Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.
Clôtures :
Les clôtures seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique.

La hauteur de la clôture pourra être composée d'un mur bahut de 0.60 m maximum, le tout surmonté de bois, d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale composée d'essences locales et variées). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1.60 mètres. En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 1.60 mètres.

Les annexes :
Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.

ARTICLE Uc12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour chaque construction nouvelle, il est exigé deux places de stationnement.

ARTICLE Uc13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, les surfaces libres de toute construction seront plantées en essences locales et variées ou gazonnées, conformément au catalogue herbier du Pays val de Garonne.

Prévention des feux de forêts :
Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement.

ARTICLE Uc14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ARTICLE Uc15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

ARTICLE Uc16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone correspond aux espaces de loisirs de la commune. Elle est destinée à accueillir des activités sportives et culturelles compatibles avec la vie urbaine.

Rappel :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles. Il conviendra pour toute construction se référer aux dispositions prescrites par le PPRn. De plus, la norme NF P 94-500, révisée le 30 novembre 2013, modifie la série d'études géotechniques nécessaires en demandant des missions types G1 à G3.

ARTICLE UL1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

▪ Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.
▪ Les constructions à usage d'industrie.
▪ Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes.
▪Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage.
▪ Les carrières.
▪ Les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UL2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

• Les aménagements et extensions de constructions existantes.
• Les constructions destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou gardiennage des installations et équipements autorisés.

ARTICLE UL3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

Les constructions doivent permettre des conditions d'accès suffisantes pour le reste de la zone. A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant

notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UL4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Assainissement des eaux pluviales :
Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :
Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque le réseau existe.
Dans les zones constructibles relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.
Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Electricité – téléphone :
Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

Défense contre l'incendie :
Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales :
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
▪ débit en eau minimum de 60 m^3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
▪ distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.
▪ distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.
Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.
Cas des zones à risques important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP…
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
▪ débit en eau minimum de 120 m^3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
▪ distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.
▪ distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE UL5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UL6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'axe des voies communales.

Cette règle ne s'applique pas :

▪ en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie.

ARTICLE UL7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le bâtiment doit être implanté sur les limites séparatives ou respecter un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur, sans toutefois être inférieur à 3 mètres. Des implantations autres seront autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments existants.

ARTICLE UL8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UL9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne devra pas excéder 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

▪ en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;

▪ en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme « le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusées, ou n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur volume, leur aspect, leur coloration ou le rythme de leurs façades sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble : les bâtiments et espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre, de stockage, espaces verts) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain. Certains immeubles et bâtiments sont repérés au document graphique (comme patrimoine à protéger ou à mettre en valeur) conformément aux dispositions de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme. Ces bâtiments font l'objet de prescriptions architecturales précises qui devront être prises en compte en cas de réhabilitation ou de constructions neuves. Toute autorisation d'urbanisme qui concernerait un bâtiment repéré sur le document graphique devra respecter les prescriptions formulées par cette étude, élaborée au titre

de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme. Pour des raisons techniques, d'insertion urbaine, de parti pris architectural ou de sécurité des personnes, des adaptions mineures pourront être autorisées sans toutefois remettre en cause l'intégralité du bâtiment concerné ou de l'ensemble urbain repéré.

ARTICLE UL12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour toute construction nouvelle, il est exigé 1 place de stationnement réservé aux personnes handicapées sur 50, et en particulier sur les parkings des Etablissements Recevant du Public ou des Installations Ouvertes au Public (ERP/IOP).

ARTICLE UL13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UL14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

ARTICLE UL15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE UL16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone Ux correspond à la zone d'activités de la commune.

Rappel :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles. Il conviendra pour toute construction se référer aux dispositions prescrites par le PPRn. De plus, la norme NF P 94-500, révisée le 30 novembre 2013, modifie la série d'études géotechniques nécessaires en demandant des missions types G1 à G3.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ux1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

▪ Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.
▪ L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
▪ Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE Ux2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admis que :

▪ Les constructions à usage artisanal et industrie.
▪ Les constructions à usage d'habitation destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée.
Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 mètres de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 mètres pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'exposition.

ARTICLE Ux3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. La caractéristique des moyens de secours sont celles d'une voie engin :
▪ largeur : 3 mètres hors stationnement ;
▪ force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
▪ rayon intérieur : 11 mètres
▪ sur largeur S = 15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
▪ hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;

▪ pente inférieure à 15%.
De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :
▪ longueur minimale : 10 mètres ;
▪ largeur : 4 mètres hors stationnement ;
▪ pente inférieure à 10 % ;
▪ résistance au poinçonnement : 80N/cm^2 sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.
Ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux.

ARTICLE Ux4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

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

Assainissement des eaux pluviales :
Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :
Le raccordement au réseau public est obligatoire pour les habitations qui le nécessitent.
Dans les zones constructibles relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.
Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

Défense contre l'incendie :
Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales :
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
▪ débit en eau minimum de 60 m^3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
▪ distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.
▪ distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.
Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront

étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

Cas des zones à risques important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP…

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

▪ débit en eau minimum de 120 m^3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;

▪ distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.

▪ distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE Ux5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE Ux6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer. Le retrait est fixé à au moins 10 mètres minimum de l'emprise des voiries existantes.

ARTICLE Ux7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.
Les constructions jouxtant un espace boisé doivent être implantées à une distance d'au moins 12 mètres.

ARTICLE Ux8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ux9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ux10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit.
Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle pour les constructions nouvelles

La hauteur d'une construction à usage d'habitation est fixée à 7 mètres ou de l'acrotère.
Le dépassement de la limitation de hauteur est admis notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif ou liés aux activités autorisées dans la zone.

ARTICLE Ux11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme « le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusées, ou n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur volume, leur aspect, leur coloration ou le rythme de leurs façades sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble : les bâtiments et espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre, de stockage, espaces verts) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain. Certains immeubles et bâtiments sont repérés au document graphique (comme patrimoine à protéger ou à mettre en valeur) conformément aux dispositions de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme. Ces bâtiments font l'objet de prescriptions architecturales précises qui devront être prises en compte en cas de réhabilitation ou de constructions neuves. Toute autorisation d'urbanisme qui concernerait un bâtiment repéré sur le document graphique devra respecter les prescriptions formulées par cette étude, élaborée au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme. Pour des raisons techniques, d'insertion urbaine, de parti pris architectural ou de sécurité des personnes, des adaptions mineures pourront être autorisées sans toutefois remettre en cause l'intégralité du bâtiment concerné ou de l'ensemble urbain repéré.

ARTICLE Ux12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour toute construction nouvelle, il est exigé 1 place de stationnement réservé aux personnes handicapées sur 50, et en particulier sur les parkings des Etablissements Recevant du Public ou des Installations Ouvertes au Public (ERP/IOP).

ARTICLE Ux13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement seront plantées.

Prévention des feux de forêts :
Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement.

ARTICLE Ux14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE Ux15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE Ux16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, c'est-à-dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
Cette zone est destinée principalement à l'habitat mais peut accueillir des activités économiques compatibles avec la vie urbaine.
Cette zone comprend plusieurs sous-secteurs :

- une zone AUa à urbaniser en priorité
- une zone AUb à urbaniser en seconde position.

Rappel :
L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

ARTICLE AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :
▪ Les constructions à usage industriel et agricole.
▪ Les constructions à usage commercial ou artisanales soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article AU2.
▪ Les occupations et utilisation du sol, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
▪ Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
▪ L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.
▪ Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.

ARTICLE AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la vie urbaine.
L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des préconisations des Orientation d'Aménagement et de Programmation (**Pièce 3 du dossier de PLU**).
L'urbanisation des sous-secteurs de la zone AU est conditionnée aux règles ci-dessous :

- une zone AUa à urbaniser en priorité ;
- une zone AUb à urbaniser lorsque 50% des constructions prévues au sein de la zone AUa seront réalisées.

ARTICLE AU3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La caractéristique des moyens de secours sont celles d'une voie engin :
▪ largeur : 3 mètres hors stationnement ;
▪ force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
▪ rayon intérieur : 11 mètres
▪ sur largeur S = 15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
▪ hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
▪ pente inférieure à 15%.
De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :
▪ longueur minimale : 10 mètres ;
▪ largeur : 4 mètres hors stationnement ;
▪ pente inférieure à 10 % ;
▪ résistance au poinçonnement : 80N/cm2 sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.
Ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Toute voie nouvelle ouverte à la circulation doit avoir une largeur de plateforme au moins égale à 5 mètres. Des modes de déplacement doux pourront être exigés.

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront imposés en fonction de leurs usages. L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit son statut, la collectivité peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë, et/ou ultérieure, ou pour permettre le raccordement de deux voies.

ARTICLE AU4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

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

Assainissement des eaux pluviales :
Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :
Le raccordement au réseau public est obligatoire pour les futures habitations qui le nécessitent.
En l'absence du réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera exigé, conforme à la réglementation en vigueur.
Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques

complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Electricité – téléphone :
Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

Défense contre l'incendie :
Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales :
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
▪ débit en eau minimum de 60 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
▪ distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.
▪ distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.
Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

Cas des zones à risques important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP…
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
▪ débit en eau minimum de 120 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
▪ distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.
▪ distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.
Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE AU5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées :
▪ en alignement ou à au moins 5 mètres de l'emprise des voies privées et communales.
▪ 10 mètres de l'emprise des routes départementales.

ARTICLE AU7 IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit :
▪ en limite séparative ;

▪ en retrait avec une distance minimale de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :
▪ en raison de la topographie des lieux liée à la nature du sol.
▪ pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 2 mètres minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

ARTICLE AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure
La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle pour les constructions nouvelles
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour l'ensemble des constructions.
Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :
▪ en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.
▪ pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes etc.

ARTICLE AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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

2 – Dispositions particulières :

Implantation et terrassement :
Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie.

Toitures :
L'aspect extérieur s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions traditionnelles dont les traits dominants sont :
▪ des toitures généralement à plusieurs pentes (la pente devra être comprise entre 33 et 40%).
▪ des couvertures en matériaux de terre cuite ondulés (tuiles courbes).
Les toitures terrasses sont autorisées.
Des adaptations pourront notamment être admises :

▪ dans le cas de constructions à usage d'habitation de style contemporain, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ;
▪ pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires, ...) et de matériaux permettant des économies d'énergie (mise en oeuvre de toits végétalisés).

Façades :
Les finitions aux ciments gris sont interdites. Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Le bois et le verre pourront être intégrés dans les constructions.

Teintes :
Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Cheminées :
Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

Ouvrages en saillie :
Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieure devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

Clôtures :
Les clôtures seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique.
La hauteur de la clôture pourra être composée d'un mur bahut de 0.60 m maximum, le tout surmonté de bois, d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale composée d'essences locales et variées). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1.80 mètres.
En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 1.80 mètres.

Les annexes :
Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.

ARTICLE AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour chaque construction nouvelle, il est exigé au moins une place de stationnement

ARTICLE AU13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, les surfaces libres de toute construction seront plantées en essences locales ou variées et gazonnées, conformément au catalogue herbier du Pays Val de Garonne.

ARTICLE AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ARTICLE AU15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

ARTICLE AU16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire.
En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ces schémas, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà en activité ou à activer ultérieurement par la collectivité.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUx ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, c'est-à-dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La zone AUx correspond à la zone d'activités de la commune située le long de la RD 267. Elle est destinée à accueillir les activités à vocation artisanale, industrielle et commerciale.

Rappel :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles. Il conviendra pour toute construction se référer aux dispositions prescrites par le PPRn. De plus, la norme NF P 94-500, révisée le 30 novembre 2013, modifie la série d'études géotechniques nécessaires en demandant des missions types G1 à G3.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUx1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

▪ Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.

▪ L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.

▪ Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE AUx2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admis que :

▪ Les constructions à usage artisanal et industrie.

▪ Les constructions à usage d'habitation destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée.

Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 mètres de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 mètres pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'exposition.

ARTICLE AUx3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. La caractéristique des moyens de secours sont celles d'une voie engin :

▪ largeur : 3 mètres hors stationnement ;

▪ force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;

▪ rayon intérieur : 11 mètres
▪ sur largeur S = 15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
▪ hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
▪ pente inférieure à 15%.
De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :
▪ longueur minimale : 10 mètres ;
▪ largeur : 4 mètres hors stationnement ;
▪ pente inférieure à 10 % ;
▪ résistance au poinçonnement : 80N/cm^2 sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.
Ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux.

ARTICLE AUx4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

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

Assainissement des eaux pluviales :
Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :
Le raccordement au réseau public est obligatoire pour les habitations qui le nécessitent.
Dans les zones constructibles relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.
Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

Défense contre l'incendie :
Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales :
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
▪ débit en eau minimum de 60 m^3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
▪ distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.

▪ distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.
Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

Cas des zones à risques important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP…

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
▪ débit en eau minimum de 120 m^3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
▪ distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.
▪ distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.
Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE AUx5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE AUx6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer. Le retrait est fixé à au moins 10 mètres minimum de l'emprise des voiries existantes.

ARTICLE AUx7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.
Les constructions jouxtant un espace boisé doivent être implantées à une distance d'au moins 12 mètres.

ARTICLE AUx8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUx9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUx10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit.
Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle pour les constructions nouvelles

La hauteur d'une construction à usage d'habitation est fixée à 7 mètres ou de l'acrotère.
Le dépassement de la limitation de hauteur est admis notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif ou liés aux activités autorisées dans la zone.

ARTICLE AUx11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme « le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusées, ou n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur volume, leur aspect, leur coloration ou le rythme de leurs façades sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble : les bâtiments et espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre, de stockage, espaces verts) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain. Certains immeubles et bâtiments sont repérés au document graphique (comme patrimoine à protéger ou à mettre en valeur) conformément aux dispositions de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme. Ces bâtiments font l'objet de prescriptions architecturales précises qui devront être prises en compte en cas de réhabilitation ou de constructions neuves. Toute autorisation d'urbanisme qui concernerait un bâtiment repéré sur le document graphique devra respecter les prescriptions formulées par cette étude, élaborée au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme. Pour des raisons techniques, d'insertion urbaine, de parti pris architectural ou de sécurité des personnes, des adaptions mineures pourront être autorisées sans toutefois remettre en cause l'intégralité du bâtiment concerné ou de l'ensemble urbain repéré.

ARTICLE AUx12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour toute construction nouvelle, il est exigé 1 place de stationnement réservé aux personnes handicapées sur 50, et en particulier sur les parkings des Etablissements Recevant du Public ou des Installations Ouvertes au Public (ERP/IOP).

ARTICLE AUx13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement seront plantées.

Prévention des feux de forêts :
Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement.

ARTICLE AUx14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE AUx15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE AUx16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend :
▪ **Une zone Ai** qui a les mêmes caractéristiques que la zone A mais soumise au risque inondation.
▪ **Une zone Ap :** secteur agricole protégé à l'intérieur duquel toutes constructions agricoles sont interdites.

Rappel :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts).
Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles. Il conviendra pour toute construction se référer aux dispositions prescrites par le PPRn. De plus, la norme NF P 94-500, révisée le 30 novembre 2013, modifie la série d'études géotechniques nécessaires en demandant des missions types G1 à G3.
Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :
▪ Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernées (en dehors de la réfection de l'existant) à l'exception des équipements nécessaire à l'irrigation.
▪ En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractères « perméables ».

ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toute construction ou installation est interdite, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou celles 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.

Toutes constructions sont interdites en zone Ap.

ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones A :

Les constructions existantes pourront faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection ou d'une extension. Toutefois, l'extension des bâtiments ne devra pas dépasser 30% de l'emprise au sol.
Toute construction ne devra pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages et aux zones d'habitat situées à proximité.

Les annexes non agricoles doivent être implantées à une distance maximum de 20 mètres de l'habitation principale. Les constructions annexes ne devront en aucun cas dépasser la superficie totale de l'habitation principale.

Les changements de destination ne seront possibles que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le document graphique et listés dans le rapport de présentation.

La création de toutes infrastructures liées à l'irrigation.

Les constructions seront implantées à au moins 20 mètres de l'emprise des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

Dans les zones Ai :

Les mêmes occupations du sol autorisées en zone A sous réserve de la prise en compte du risque inondation.

ARTICLE A3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

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

Assainissement des eaux pluviales :
Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :
Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Electricité – téléphone :
Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

Défense contre l'incendie :
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux répondant, en tout temps aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m^3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;

Ou par tout dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m^3 d'eau utilisables en 2 heures.

ARTICLE A5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter à :
▪ 10 mètres minimum de l'emprise des routes départementales.
▪ 5 mètres minimum de l'emprise des voies communales et chemins ruraux sans dépasser 20 mètres.
Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées:
▪ pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie ;
▪ en cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.

ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses doivent s'implanter à 200 mètres minimum des zones U et AU à usage d'habitation.
Les constructions seront implantées à 20 mètres minimum des ruisseaux et des cours d'eau à l'exception des infrastructures liées à l'irrigation.
Les autres constructions devront être implantées à 5 mètres minimum de la limite séparative.

ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit.
Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
▪ 8 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments agricoles,
▪ 7 mètres pour les autres constructions à l'égout ou à l'acrotère.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :
▪ en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant.
▪ en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages et éléments nécessaires au fonctionnement des activités agricoles (silos, cuves, etc.).
▪ en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.
▪ en cas de création de bâtiments liés à la valorisation des sols et sous-sols.

ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Règles générales :

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme « le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusées, ou n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur volume, leur aspect, leur coloration ou le rythme de leurs façades sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble : les bâtiments et espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre, de stockage, espaces verts) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain. Certains immeubles et bâtiments sont repérés au document graphique (comme patrimoine à protéger ou à mettre en valeur) conformément aux dispositions de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme. Ces bâtiments font l'objet de prescriptions architecturales précises qui devront être prises en compte en cas de réhabilitation ou de constructions neuves. Toute autorisation d'urbanisme qui concernerait un bâtiment repéré sur le document graphique devra respecter les prescriptions formulées cette étude, élaborée au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme. Pour des raisons techniques, d'insertion urbaine, de parti pris architectural ou de sécurité des personnes, des adaptions mineures pourront être autorisées sans toutefois remettre en cause l'intégralité du bâtiment concerné ou de l'ensemble urbain repéré.

2. Dispositions particulières

Toitures :
L'aspect extérieur s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions traditionnelles dont les traits dominants sont :
▪ des toitures généralement à plusieurs pentes (la pente devra être comprise entre 33 et 40%).
▪ des couvertures en matériaux de terre cuite ondulés (tuiles courbes).
Les toitures terrasses sont autorisées.
Des adaptations pourront notamment être admises :
▪ dans le cas de constructions à usage d'habitation de style contemporain, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ;
▪ pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires, ...) et de matériaux permettant des économies d'énergie (mise en œuvre de toits végétalisés).

Façades :
Les finitions aux ciments gris sont interdites. Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Le bois et le verre pourront être intégrés dans les constructions.

Teintes :
Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Clôtures :
Les clôtures seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique.
La hauteur de la clôture pourra être composée d'un mur bahut de 0.60 m maximum, le tout surmonté de bois, d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale composée d'essences locales et variées). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1.80 mètres.

En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 1.80 mètres.

Les annexes :
Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales. Les bâtiments agricoles devront s'insérer dans l'environnement naturel.

ARTICLE A12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration, les défrichements y sont interdits.

Prévention des feux de forêts :
Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement.

ARTICLE A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE A15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE A16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend :
- **Une zone Ni :** secteur naturel soumis au risque inondation ;
- **Une zone NL :** secteur naturel destiné aux sports et loisirs ;
- **Une zone Npv :** secteur destiné à accueillir les panneaux photovoltaïques flottants ;
- **Une zone Npvi :** secteur soumis au risque inondation destiné à accueillir les panneaux photovoltaïques flottants ;
- **Une zone NPve :** secteur destiné à accueillir les équipements techniques du parc photovoltaïque ;
- **Une zone NPvei :** secteur soumis au risque inondation destiné à accueillir les équipements techniques du parc photovoltaïque ;

Rappel :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts).
Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles. Il conviendra pour toute construction se référer aux dispositions prescrites par le PPRn. De plus, la norme NF P 94-500, révisée le 30 novembre 2013, modifie la série d'études géotechniques nécessaires en demandant des missions types G1 à G3.

Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :
▪ Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernées (en dehors de la réfection de l'existant) à l'exception des équipements nécessaires à l'irrigation.
▪ En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractères « perméables ».

ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions agro-forestières et celles listées à l'article N-2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

Dans la zone N :

Les constructions agro-forestières.

La création de toutes infrastructures liées à l'irrigation.
L'extension des habitations à hauteur de 30% maximum de l'emprise au sol dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
La hauteur maximale sera limitée à celle du bâtiment existant.

Dans la zone Ni :
Sont admis :
Les mêmes occupations du sol autorisées en zone N sous réserve de la prise en compte du risque inondation.

Dans la zone NL :
Sont admis :
Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux sports et loisirs.

Dans la zone Npv :
Sont admis :
Les installations et constructions liées et nécessaires à la production et l'exploitation des énergies renouvelables photovoltaïques (en particulier les parcs solaires photovoltaïques flottants et leurs équipements de raccordement au réseau public et de maintenance, sans logement).

Dans la zone Npvi :
Sont admis :
Les mêmes occupations du sol autorisées en zone Npv sous réserve de la prise en compte du risque inondation.

Dans la zone Npve :
Sont admis :
Les ouvrages et équipements techniques, les clôtures (…) nécessaires au fonctionnement du parc photovoltaïque.

Dans la zone Npvei :
Sont admis :
Les mêmes occupations du sol autorisées en zone Npve sous réserve de la prise en compte du risque inondation.

ARTICLE N3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

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

Assainissement des eaux pluviales :
Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :
Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Electricité – téléphone :
Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.
Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

Défense contre l'incendie :
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux répondant, en tout temps aux caractéristiques suivantes :

▪ débit en eau minimum de 60 m^3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
▪ distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;

Ou par tout dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m^3 d'eau utilisables en 2 heures.

ARTICLE N5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions seront implantées à :
- 10 mètres minimum de l'emprise des routes départementales.
- 5 mètres minimum de l'emprise des voies communales et chemins ruraux sans dépasser 20 mètres.

ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses doivent s'implanter à 200 mètres minimum des zones U et AU à usage d'habitation.
Les constructions doivent s'implanter à 20 mètres minimum des ruisseaux et des cours d'eau.
Les autres constructions devront être implantées à 5 mètres minimum de la limite séparative.

ARTICLE N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure
La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit.
Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres pour l'ensemble des constructions autorisées.
Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :
▪ en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
▪ en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.
▪ en cas de création de bâtiments liés à la valorisation des sols et sous-sols.

ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme « le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusées, ou n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur volume, leur aspect, leur coloration ou le rythme de leurs façades sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble : les bâtiments et espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre, de stockage, espaces verts) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain.
Certains immeubles et bâtiments sont repérés au document graphique (comme patrimoine à protéger ou à mettre en valeur) conformément aux dispositions de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme.

Ces bâtiments font l'objet de prescriptions architecturales précises qui devront être prises en compte en cas de réhabilitation ou de constructions neuves.

Toute autorisation d'urbanisme qui concernerait un bâtiment repéré sur le document graphique devra respecter les prescriptions formulées cette étude, élaborée au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme.

Pour des raisons techniques, d'insertion urbaine, de parti pris architectural ou de sécurité des personnes, des adaptions mineures pourront être autorisées sans toutefois remettre en cause l'intégralité du bâtiment concerné ou de l'ensemble urbain repéré.

ARTICLE N12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration, les défrichements y sont interdits.

Prévention des feux de forêts :
Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement.

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

Non réglementé.

ARTICLE N15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE N16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé