

COMMUNE DE FAUGUEROLLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

RÈGLEMENT ÉCRIT

Pièce 4

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

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

APPROBATION D'URBANISME	DU	PLAN	LOCAL	10 février 2014
PRESCRIPTION SIMPLIFIÉE N°1	DE	LA	MODIFICATION	21 mars 2016
TRANSMISSION PUBLIQUES ASSOCIÉES	AUX	PERSONNES		
DELIBERATION FIXANT LES MODALITES DE MISE A DISPOSITION				
MISE A DISPOSITION DU PUBLIC				
APPROBATION SIMPLIFIÉE N°1	DE	LA	MODIFICATION	

SOMMAIRE

DISPOSITION GÉNÉRALE AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU	4
DISPOSITION GÉNÉRALE APRÈS LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU	5
RÈGLEMENT DE LA ZONE AU AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU	6
RÈGLEMENT DE LA ZONE AU APRÈS LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU	7
RÈGLEMENT DE LA ZONE AU0 AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU	8
RÈGLEMENT DE LA ZONE AU0 APRÈS LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU	9
RÈGLEMENT DE LA ZONE A AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU	10
RÈGLEMENT DE LA ZONE A APRÈS LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU	12
RÈGLEMENT DE LA ZONE N AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU	14
RÈGLEMENT DE LA ZONE N APRÈS LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU	15

DISPOSITION GÉNÉRALE AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Seuls les articles ayant fait l'objet d'une réécriture sont notifiés ci-dessous.

ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ubi, Uc, UL, ULc, Ux et Uxi).
- des zones à urbaniser (AU et AU0).
- des zones agricoles (A, A1, A1i, A2, A2i et Ai).
- des zones naturelles (N, N1, N1i et Ni).
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme).
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).
- 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.

DISPOSITION GÉNÉRALE APRÈS LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Seuls les articles ayant fait l'objet d'une réécriture sont notifiés ci-dessous.

ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ubi, Uc, UL, ULc, Ux et Uxi).
- des zones à urbaniser (AUa et AUb).
- des zones agricoles (A, Ai et As).
- des zones naturelles (N et Ni).
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 151.41 du Code de l'Urbanisme).
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).
- 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.

RÈGLEMENT DE LA ZONE AU AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Seuls les articles ayant fait l'objet d'une réécriture sont notifiés ci-dessous.

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 2.2 du dossier de PLU**).

RÈGLEMENT DE LA ZONE AU APRÈS LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

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 2.2 du dossier de PLU**).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUb ne sera possible que lorsque 50% au moins de la zone AUa aura été urbanisée.

RÈGLEMENT DE LA ZONE AU0 AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Seuls les articles ayant fait l'objet d'une réécriture sont notifiés ci-dessous.

CARACTERE DE LA ZONE

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

Il s'agit de zones destinées à recevoir à terme des habitations. Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme selon les procédures en vigueur. Il s'agit de zones destinées à recevoir à terme des habitations.

ARTICLE AU01 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE AU06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

ARTICLE AU07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE AU014 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est nul.

RÈGLEMENT DE LA ZONE AU0 APRÈS LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Sans objet suite au reclassement de la seule zone AU0 en zone AU.

RÈGLEMENT DE LA ZONE A AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Seuls les articles ayant fait l'objet d'une réécriture sont notifiés ci-dessous.

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend :

- Une zone A1 : secteur agricole où des extensions ou des annexes peuvent être acceptées pour les constructions existantes des non agriculteurs.
- Une zone A1i qui a les mêmes caractéristique que la zone A1 mais qui est soumise au risque inondation.
- Une zone A2 : Secteur agricole où des extensions ou des annexes nécessaires ou pas à l'activité agricole peuvent être acceptées pour les constructions existantes des agriculteurs.
- Une zone A2i qui a les mêmes caractéristiques que la zone A2 mais qui est soumise au risque inondation.
- Une zone Ai qui se trouve dans le périmètre du PPRI.
- Une zone As : secteur agricole stratégique pour préserver certains espaces cultivés de qualité.

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 14 du règlement de la zone concernée.

Dans les zones A1 et A2, 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.

10

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation est interdite sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ou celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dans les zones A :

- Les annexes et l'extension limitée des locaux à usage d'habitation existants et liés à une activité agricole à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés sur le document graphique vers de l'habitation et vers une diversification liée à l'agro-tourisme à condition que ces bâtiments présentent un intérêt architectural et patrimonial et ne compromettent pas l'exploitation agricole.

Dans la zone Ai :

Seules sont autorisées les occupations du sol de la zone A sous réserve du respect des conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRI.

Dans les zones A1 :

- Les annexes et l'extension limitée des locaux à usage d'habitation existants à condition qu'il ne soit pas créé un logement supplémentaire et qu'ils soient desservis par les réseaux.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés sur le document graphique vers de l'habitation et vers une diversification liée à l'agro-tourisme à condition que ces bâtiments présentent un intérêt architectural et patrimonial et ne compromettent pas l'exploitation agricole.
- La reconstruction à l'identique sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale.

- L'aménagement des constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs sous condition que le bâtiment ait un intérêt architectural ou patrimonial.

Dans la zone A1i, seules sont autorisées les occupations du sol de la zone A1 sous réserve du respect des conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRI.

Dans les zones A2 :

- Les constructions liées à l'activité agricole.
- Les extensions et annexes nécessaires ou pas à l'activité agricole.

Dans la zone A2i, seules sont autorisées les occupations du sol de la zone A2 sous réserve du respect des conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRI.

Dans les zones As :

- Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres des zones U et AU à usage d'habitation.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres des ruisseaux et des cours d'eau à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation.

Les constructions devront être implantées à 10 mètres minimum de la limite séparative.

RÈGLEMENT DE LA ZONE A APRÈS LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

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 se trouve dans le périmètre du PPRI.
- Une zone As : secteur agricole stratégique pour préserver certains espaces cultivés de qualité.

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation est interdite, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole 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 ou celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou celles autorisées à l'article A2.

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

Cas d'exemption :

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 14 du règlement de la zone concernée.

Occupations et utilisations du sol soumises à des servitudes d'utilité publique

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre de la servitude du Plan de Prévention des Risques Inondation. Les occupations du sol admises devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

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.

Sont admis en zone A et As :

- Les constructions pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection.
- Les extensions devront être « mesurées », c'est-à-dire :
 - ✓ dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal,
 - ✓ d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit s'il s'agit d'une extension au sol,
 - ✓ d'une hauteur n'excédant pas 7 mètres à l'égout du toit si le projet est une surélévation ;
- Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées
 - ✓ dans une bande à 30 mètres maximum du bâtiment principal,
 - ✓ sur un seul niveau,
 - ✓ et dans la limite de 50 m² de surface de plancher,
- Les bassins des piscines qui sont considérées comme annexes devront s'insérer dans une bande de 30 mètres du bâtiment principal
- Les changements de destination ne sont possibles que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le document graphique et listés dans le rapport de présentation.

Dans la zone Ai :

Seules sont autorisées les occupations du sol de la zone A sous réserve du respect des conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRI.

**ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES**

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres des zones U et AU à usage d'habitation.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres des ruisseaux et des cours d'eau à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation.

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

Des implantations autres seront autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments existants.

RÈGLEMENT DE LA ZONE N AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Seuls les articles ayant fait l'objet d'une réécriture sont notifiés ci-dessous.

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend :

- Une zone N1 : Secteur naturel où des extensions ou des annexes peuvent être acceptées pour les constructions existantes
- Une zone N1i qui a les mêmes caractéristiques que la zone N1 mais qui est soumise au risque inondation.
- Une zone Ni qui est soumise au risque inondation.

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 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des constructions et utilisations du sol liées à l'exploitation forestières et celles listées à l'article N-2 ci-après, toutes les occupations du sol sont interdites.

14

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

Dans la zone Ni, seules sont autorisées les occupations du sol de la zone N sous réserve du respect des conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRI.

Dans la zone N1 :

- L'extension limitée ou la transformation des locaux à usage d'habitation existants à condition qu'il ne soit pas créé un logement supplémentaire et qu'ils soient desservis par les réseaux.
- La reconstruction à l'identique sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale.

Dans la zone N1i, seules sont autorisées les occupations du sol de la zone N1 sous réserve du respect des conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRI.

RÈGLEMENT DE LA ZONE N APRÈS LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

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 qui se trouve dans le périmètre du PPRI.

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des constructions et utilisations du sol liées à l'exploitation agro-forestières, toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles autorisées en N2.

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

Cas d'exemption :

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 14 du règlement de la zone concernée.

Occupations et utilisations du sol soumises à des servitudes d'utilité publique

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre de la servitude du Plan de Prévention des Risques Inondation. Les occupations du sol admises devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

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.

Sont admis en zone N :

- Les constructions pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection.
- Les extensions des maisons d'habitations devront être « mesurées », c'est-à-dire :
 - ✓ dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal,
 - ✓ d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit s'il s'agit d'une extension au sol,
 - ✓ d'une hauteur n'excédant pas 7 mètres à l'égout du toit si le projet est une surélévation ;
- Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées
 - ✓ dans une bande à 20 mètres maximum du bâtiment principal,
 - ✓ sur un seul niveau,
 - ✓ et dans la limite de 50 m² de surface de plancher,
- Les bassins des piscines qui sont considérées comme annexes devront s'insérer dans une bande de 30 mètres du bâtiment principal
- Les changements de destination ne sont possibles que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le document graphique et listés dans le rapport de présentation.

Dans la zone Ni :

Seules sont autorisées les occupations du sol de la zone N sous réserve du respect des conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRI.

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE FAUGUEROLLES

REGLEMENT ECRIT

4

UrbaDoc

56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
Fax. : 05 31 60 25 80
urbadoc@free.fr

PRESCRIPTION DU PLU	Le 01 juillet 2008
---------------------	--------------------

PROJET DE PLU ARRETE	Le 22 juillet 2013
----------------------	--------------------

ENQUETE PUBLIQUE	Du 03 décembre 2013 au 03 janvier 2014
------------------	--

PLU APPROUVE	Le 10 février 2014
--------------	--------------------

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	5
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION	6
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	6
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES.....	7
ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	7
ARTICLE 6 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.....	7
ARTICLE 7 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS	7
ARTICLE 8 RAPPELS GENERAUX.....	8
 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua	9
ARTICLE Ua1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	10
ARTICLE Ua2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	10
ARTICLE Ua3 ACCES ET VOIRIE	10
ARTICLE Ua4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	10
ARTICLE Ua6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	12
ARTICLE Ua7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	13
ARTICLE Ua8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	13
ARTICLE Ua9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	13
ARTICLE Ua10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	13
ARTICLE Ua11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS.....	13
ARTICLE Ua12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	15
ARTICLE Ua13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	15
ARTICLE Ua14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	15
 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ubi.....	16
ARTICLE Ubi1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	17
ARTICLE Ubi2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	17
ARTICLE Ubi3 ACCES ET VOIRIE.....	17
ARTICLE Ubi5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	19
ARTICLE Ubi6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	19
ARTICLE Ubi7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	20
ARTICLE Ubi8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	20
ARTICLE Ubi9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	20
ARTICLE Ubi10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	20

ARTICLE Ubi11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS.....	20
ARTICLE Ubi12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	22
ARTICLE Ubi13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	22
ARTICLE Ubi14 COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS	22
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc.....	23
ARTICLE Uc1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	24
ARTICLE Uc2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	24
ARTICLE Uc3 ACCES ET VOIRIE	24
ARTICLE Uc5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES ..	26
ARTICLE Uc6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	26
ARTICLE Uc7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	27
ARTICLE Uc8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	27
ARTICLE Uc9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	27
ARTICLE Uc10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	27
ARTICLE Uc11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS.....	27
ARTICLE Uc12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	29
ARTICLE Uc13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS	29
ARTICLE Uc14 COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS	29
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL.....	30
ARTICLE UL1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	31
ARTICLE UL2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	31
ARTICLE UL3 ACCES ET VOIRIE	31
ARTICLE UL5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES ..	33
ARTICLE UL6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	33
ARTICLE UL7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	33
ARTICLE UL8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	33
ARTICLE UL9 EMPRISE AU SOL	33
ARTICLE UL10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	33
ARTICLE UL11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	33
ARTICLE UL13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.....	33
ARTICLE UL14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	34
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux	35
ARTICLE Ux1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	36
ARTICLE Ux2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	36

ARTICLE Ux3 ACCES ET VOIRIE.....	36
ARTICLE Ux4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	36
ARTICLE Ux5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	38
ARTICLE Ux6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	38
ARTICLE Ux7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	38
ARTICLE Ux8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	38
ARTICLE Ux9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	38
ARTICLE Ux10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	38
ARTICLE Ux11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS.....	39
ARTICLE Ux 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	39
ARTICLE Ux 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	39
ARTICLE Ux 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	39
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU.....	40
ARTICLE AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	41
ARTICLE AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	41
ARTICLE AU3 ACCES ET VOIRIE.....	41
ARTICLE AU4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	41
ARTICLE AU5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	43
ARTICLE AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	43
ARTICLE AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	43
ARTICLE AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	44
ARTICLE AU9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	44
ARTICLE AU10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	44
ARTICLE AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS.....	44
ARTICLE AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	45
ARTICLE AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	45
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	48
ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :	49
ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	49
ARTICLE A3 ACCES ET VOIRIE.....	50
ARTICLE A4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	50
ARTICLE A5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	51
ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	51
ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	51
ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	51
ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	51
ARTICLE A10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	51

ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE A12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	53
ARTICLE A13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS	53
ARTICLE A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	53
 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	54
ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	55
ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	55
ARTICLE N3 ACCES ET VOIRIE	55
ARTICLE N4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	56
ARTICLE N5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	56
ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	56
ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	56
ARTICLE N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	57
ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL	57
ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	57
ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	57
ARTICLE N13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS	58
ARTICLE N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	58

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

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

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 décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 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, Ubi, Uc, UL, ULc, Ux et Uxi).
- des zones à urbaniser (AU et AU0).
- des zones agricoles (A, A1, A1i, A2, A2i et Ai).
- des zones naturelles (N, N1, N1i et Ni).
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme).
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).
- 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.

DÉLIMITATIONS PARTICULIÈRES

Le PLU identifie et localise les éléments et secteurs de paysage à protéger ou à mettre en valeur.

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 caractères « perméables ».

Par ailleurs, en application de l'article L123-1-5-7, le PLU identifie et localise les éléments patrimoniaux à préserver.

Cette protection permet à la commune de fixer des prescriptions de nature à assurer la protection des éléments patrimoniaux qu'il identifie. Dès lors que cette disposition a pour finalité la conservation des biens patrimoniaux les plus remarquables de la commune, le PLU empêche toute atteinte à leur intégrité et à leur destruction.

ARTICLE 4 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 5 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 6 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 R123-10-1).

ARTICLE 7 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS

L'article L.111-3, issu de la loi SRU, prévoit la possibilité de reconstruire à l'identique les bâtiments régulièrement édifiés mais devenus non conformes à la règle locale d'urbanisme à la suite de l'évolution de cette dernière lorsqu'ils ont été détruits par un sinistre.

L'article 1^{er} de la loi « Urbanisme et Habitat » a complété ce texte par un second alinéa permettant de restaurer des bâtiments à l'état de ruine.

Est également autorisée sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt

architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 8 RAPPELS GENERAUX

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de toutes lignes 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.

L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

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

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.

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

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 14 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 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 sous réserve des dispositions de l'article Ua2.
- 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.

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

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

ARTICLE Ua3 ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie.

Les accès doivent participer à la qualité globale de l'opération, tant pour le paysage que pour son fonctionnement interne et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation.

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 étudiés en fonction de leurs usages.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Il y aura lieu de ne pas sur dimensionner les largeurs de voie et de tenir compte, le cas échéant du partage de l'espace entre piétons, cycles et véhicules à moteur.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

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

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. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour les habitations qui le nécessitent lorsqu'il 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, des réserves d'eau 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, des réserves d'eau 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 Ua5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE Ua6 IMPLANTATIONS 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 5 mètres minimum de l'emprise des voies publiques

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une des deux emprises.

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 et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle,
- en cas d'impossibilité technique.

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

ARTICLE Ua7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Des implantations autres seront autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments existants.

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 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 7 m 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.

ARTICLE Ua11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme). Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

2 – Dispositions particulières :

Toitures :

Les couvertures des constructions seront réalisées en matériaux de terres cuites ondulés (tuiles ondulées) et toitures généralement à plusieurs pentes (la pente devra se situer entre 30 et 40%).

Des adaptations pourront notamment être admises 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). Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, devront être intégrés à la toiture.

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 carrées 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 pour les nouvelles constructions.
- Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages, seront réalisés suivant le style de l'édifice.
- Les fenêtres de toit sont également autorisées.

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.

En ce qui concerne les rénovations :

- Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine.
- Les interventions se feront en utilisant les mêmes techniques de construction, et dans le respect de ses dispositions architecturales d'origine.
- 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 débroussaillage.

ARTICLE Ua14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ubi

CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone se trouve en continuité directe du bourg sous forme de constructions pavillonnaires. L'intégralité de la zone est classée Ubi (inondable) car incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

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 14 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 Ubi1 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.

ARTICLE Ubi2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées en Ubi devront être compatibles avec les conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRI.

ARTICLE Ubi3 ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit proposer un minimum d'accès sur les voies publiques et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie.

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

La création des voies de desserte (si la circulation est organisée en double sens) devra s'accompagner de la création d'un piétonnier conforme à la réglementation en vigueur permettant la circulation des modes doux.

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.

Elles doivent permettre en outre, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtement routier seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent.

Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

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 Ubi4 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. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

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, des réserves d'eau 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, des réserves d'eau 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 Ubi5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE Ubi6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions peuvent être implantées soit :

- à 5 mètres minimum de l'emprise des voies communales ;
- à une distance d'au moins 10 mètres de l'emprise des départementales.

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 et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle.
- en cas d'impossibilité technique.

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

ARTICLE Ubi7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées soit :

- en limite séparative
- en retrait avec une distance minimum de 3 m.

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 piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 3 m minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

ARTICLE Ubi8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ubi9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ubi10 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 m pour l'ensemble des constructions autorisées.

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 Ubi11 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

2 – Dispositions particulières :

Toitures :

Les couvertures des constructions seront réalisées en matériaux de terres cuites ondulés (tuiles ondulées) et toitures généralement à plusieurs pentes (la pente devra se situer entre 30 et 40%).

Des adaptations pourront notamment être admises 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). Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, devront être intégrés à la toiture.

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 carrées 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 Ubi12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE Ubi13 – 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 débroussaillage.

ARTICLE Ubi14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone correspond au lieu-dit la Carrère. L'habitat est organisé de façon linéaire le long de la voie communale. Elle est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

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 14 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 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 sous réserve des dispositions de l'article Uc2.
- 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 Uc2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE Uc3 ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit proposer un minimum d'accès sur les voies publiques et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La création des voies de desserte (si la circulation est organisée en double sens) devra s'accompagner de la création d'un piétonnier conforme à la réglementation en vigueur permettant la circulation des modes doux.

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.

Elles doivent permettre en outre, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtement routier seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent.

Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

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 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. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

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, des réserves d'eau 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, des réserves d'eau 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 Uc5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Les constructions peuvent être implantées soit :

- à 5 mètres minimum de l'emprise des voies communales ;
- à une distance d'au moins 10 mètres de l'emprise de la voie ferrée.

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 et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle.
- en cas d'impossibilité technique.

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

ARTICLE Uc7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées soit :

- en limite séparative
- en retrait avec une distance minimum de 3 m.

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 piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 2 m 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 m pour l'ensemble des constructions autorisées.

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 :

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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

2 – Dispositions particulières :

Toitures :

Les couvertures des constructions seront réalisées en matériaux de terres cuites ondulés (tuiles ondulées) et toitures généralement à plusieurs pentes (la pente devra se situer entre 30 et 40%).

Des adaptations pourront notamment être admises 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). Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, devront être intégrés à la toiture.

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 carrées 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 2.00 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

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

ARTICLE Uc13 – ESPACES 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 débroussaillage.

ARTICLE Uc14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

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

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.

Elle comprend également une zone ULc destinée à l'aire d'accueil des camping-cars.

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 14 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 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

Sont admis sous condition en UL :

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

Sont admis sous condition en ULc :

- Les équipements publics ou privés sous réserve qu'ils aient une fonction collective tels que les équipements annexes permettant l'accueil des camping-cars.

ARTICLE UL3 ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit présenter un minimum d'accès sur les voies publiques et ne présentant pas un risque pour la sécurité des usagers de la voie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles doivent permettre notamment, l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE UL4 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 sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies par le Service Public d'Assainissement Non Collectif pour le terrain concerné.

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, des réserves d'eau 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, des réserves d'eau 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 UL5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions devront être implantées à :

- 5 mètres minimum de l'emprise des voies communales.
- 10 mètres minimum de l'emprise de la voie ferrée.

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

Non règlementé

ARTICLE UL11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme). L'aspect extérieur des annexes devra s'harmoniser avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions principales.

ARTICLE UL12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour toute construction nouvelle, il est exigé 1 place de stationnement réservé aux personnes handicapées sur 50, et en particulier sur les parkings des ERP/IOP.

ARTICLE UL13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

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

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_x

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone Ux correspond à la zone d'activités de la commune. Elle comprend :

- Une zone Ux à vocation d'activité artisanale, industrielle et commerciale.
- Une zone Uxi qui a les mêmes caractéristiques que la zone Ux mais qui est comprise dans le périmètre du PPRI.

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 14 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.

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

Sont admis sous conditions :

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

Dans la zone Uxi, Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées devront être compatibles avec les conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRI.

ARTICLE Ux3 ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit présenter un minimum d'accès sur les voies publiques et ne présentant pas un risque pour la sécurité des usagers de la voie.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles doivent permettre notamment, l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

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

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 :

Un dispositif d'assainissement autonome sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif pour le terrain concerné.

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, des réserves d'eau 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, des réserves d'eau 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 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 à au moins 5 mètres de l'emprise des voiries existantes.

Cette règle ne s'applique pas :

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

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

ARTICLE Ux7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à 5 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE Ux9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ux10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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 6 mètres.

La hauteur des constructions à usage artisanal, industriel ou commercial est fixée à 9 mètres.

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

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site ; de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLE Ux 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé

ARTICLE Ux 13 – 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 débroussaillage.

ARTICLE Ux 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

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

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 dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

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 14 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 2.2 du dossier de PLU**).

ARTICLE AU3 ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit proposer un minimum d'accès sur les voies publiques et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie.

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

Les chaussées des voies de desserte si la circulation est organisée en double sens primaire et secondaire devront avoir une largeur totale d'au moins 8.50 mètres comprenant une voie de 5.50 m et deux piétonniers de 1.50 mètres.

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.

Elles doivent permettre en outre, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtement routier seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent.

Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

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. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

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, des réserves d'eau 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, des réserves d'eau 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 devront être implantées en retrait de l'alignement des voies existantes. Le retrait est fixé à :

- 10 mètres minimum de la voie ferrée ;
- 5 mètres minimum de l'emprise des autres voies.

Cette règle ne s'applique pas dans les zones :

- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie.
- pour les piscines.

ARTICLE AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur la ou les limites séparatives.

Les constructions pourront être implantées soit :

- en limite séparative ;
- en retrait avec une distance de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- en raison de la topographie des lieux.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 2 m minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

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

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 m pour l'ensemble des constructions autorisées.

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 EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

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 30 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.

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 1.60 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 AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU0

CARACTERE DE LA ZONE

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

Il s'agit de zones destinées à recevoir à terme des habitations. Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme selon les procédures en vigueur. Il s'agit de zones destinées à recevoir à terme des habitations.

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

ARTICLE AU01 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE AU06 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

ARTICLE AU07 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE AU014 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est nul.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend :

- Une zone A1 : secteur agricole où des extensions ou des annexes peuvent être acceptées pour les constructions existantes des non agriculteurs.
- Une zone A1i qui a les mêmes caractéristique que la zone A1 mais qui est soumise au risque inondation.
- Une zone A2 : Secteur agricole où des extensions ou des annexes nécessaires ou pas à l'activité agricole peuvent être acceptées pour les constructions existantes des agriculteurs.
- Une zone A2i qui a les mêmes caractéristiques que la zone A2 mais qui est soumise au risque inondation.
- Une zone Ai qui se trouve dans le périmètre du PPRI.
- Une zone As : secteur agricole stratégique pour préserver certains espaces cultivés de qualité.

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 14 du règlement de la zone concernée.

Dans les zones A1 et A2 , 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 A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toute construction ou installation est interdite sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ou celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dans les zones A :

- Les annexes et l'extension limitée des locaux à usage d'habitation existants et liés à une activité agricole à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés sur le document graphique vers de l'habitation et vers une diversification liée à l'agro-tourisme à condition que ces bâtiments présentent un intérêt architectural et patrimonial et ne compromettent pas l'exploitation agricole.

Dans la zone Ai :

Seules sont autorisées les occupations du sol de la zone A sous réserve du respect des conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRI.

Dans les zones A1 :

- Les annexes et l'extension limitée des locaux à usage d'habitation existants à condition qu'il ne soit pas créé un logement supplémentaire et qu'ils soient desservis par les réseaux.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés sur le document graphique vers de l'habitation et vers une diversification liée à l'agro-tourisme à condition que ces bâtiments présentent un intérêt architectural et patrimonial et ne compromettent pas l'exploitation agricole.
- La reconstruction à l'identique sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale.
- L'aménagement des constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs sous condition que le bâtiment ait un intérêt architectural ou patrimonial.

Dans la zone A1i, seules sont autorisées les occupations du sol de la zone A1 sous réserve du respect des conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRI.

Dans les zones A2 :

- Les constructions liées à l'activité agricole.
- Les extensions et annexes nécessaires ou pas à l'activité agricole.

Dans la zone A2i, seules sont autorisées les occupations du sol de la zone A2 sous réserve du respect des conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRI.

Dans les zones As :

- Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE A3 ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit présenter un minimum d'accès sur les voies publiques et ne présentant pas un risque pour la sécurité des usagers de la voie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles doivent permettre notamment, l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

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

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 sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies par le SPANC pour le terrain concerné.

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, des réserves d'eau 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.

ARTICLE A5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter à au moins 10 m de l'emprise des voies existantes.

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 ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres des zones U et AU à usage d'habitation.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres des ruisseaux et des cours d'eau à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation.

Les constructions devront être implantées à 10 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 m à l'égout du toit pour les bâtiments agricoles,
- 7 m pour les autres constructions.

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 :

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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

En zone agricoles, les bâtiments agricoles devront s'insérer dans l'environnement naturel. Les changements de destination autorisés concernent les bâtiments répertoriés sur le document graphique en raison de leur caractère architectural et patrimonial.

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 30 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 1.60 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 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 débroussaillage.

ARTICLE A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend :

- Une zone N1 : Secteur naturel où des extensions ou des annexes peuvent être acceptées pour les constructions existantes
- Une zone N1i qui a les mêmes caractéristiques que la zone N1 mais qui est soumise au risque inondation.
- Une zone Ni qui est soumise au risque inondation.

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 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des constructions et utilisations du sol liées à l'exploitation forestières et celles listées à l'article N-2 ci-après, toutes les occupations du sol sont interdites.

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

Dans la zone Ni, seules sont autorisées les occupations du sol de la zone N sous réserve du respect des conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRI.

Dans la zone N1 :

- L'extension limitée ou la transformation des locaux à usage d'habitation existants à condition qu'il ne soit pas créé un logement supplémentaire et qu'ils soient desservis par les réseaux.
- La reconstruction à l'identique sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale.

Dans la zone N1i, seules sont autorisées les occupations du sol de la zone N1 sous réserve du respect des conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRI.

ARTICLE N3 ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit présenter un minimum d'accès sur les voies publiques et ne présentant pas un risque pour la sécurité des usagers de la voie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles doivent permettre notamment, l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

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

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 sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies par le SPANC pour le terrain concerné.

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, des réserves d'eau 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 ;

Ou par tout dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m³ 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 au moins 10 m de l'emprise des voies existantes.

- 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 N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres des zones U et AU à usage d'habitation.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres des ruisseaux et des cours d'eau à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation.

Les autres constructions devront être implantées à 10 mètres minimum de la limite séparative.

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

Non réglementé

ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 7 m 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 EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – Règles générales :

Les bâtiments agricoles devront s'insérer dans l'environnement naturel. Les changements de destination autorisés concernent les bâtiments répertoriés sur le document graphique en raison de leur caractère architectural et patrimonial.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage. En cas de travaux sur un bâtiment existant, le plus grand soin sera apporté à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment. Les ouvertures et les volumes devront s'inspirer de ceux du bâtiment d'origine et de l'architecture traditionnelle locale.

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 35 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 1.60 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 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 débroussaillage.

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

Non réglementé.