

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT-AVIT

RÈGLEMENT ÉCRIT

4

UrbaDoc

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

PROJET DE PLU ARRETE

Le 25 juillet 2013

ENQUETE PUBLIQUE

Du 12 novembre au 13
décembre 2013

PLU APPROUVE

Le 10 février 2014

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
DISPOSITIONS GENERALES.....	4
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION.....	5
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	5
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
DÉLIMITATIONS PARTICULIÈRES.....	5
ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES	6
ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	6
ARTICLE 6 LES CLOTURES.....	6
ARTICLE 7 LES DEMOLITIONS	6
ARTICLE 8 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...	6
ARTICLE 9 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS	6
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua.....	8
ARTICLE Ua1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	9
ARTICLE Ua2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	9
ARTICLE Ua3 ACCES ET VOIRIE	9
ARTICLE Ua4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	10
ARTICLE Ua5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES....	11
ARTICLE Ua6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	11
ARTICLE Ua7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	12
ARTICLE Ua8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	12
ARTICLE Ua9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	12
ARTICLE Ua10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	12
ARTICLE Ua11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	12
ARTICLE Ua12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	14
ARTICLE Ua13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	14
ARTICLE Ua14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	14
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub	15
ARTICLE Ub1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	16
ARTICLE Ub2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	16
ARTICLE Ub3 ACCES ET VOIRIE	17
ARTICLE Ub5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	18
ARTICLE Ub6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	18
ARTICLE Ub7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	19
ARTICLE Ub8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	19
ARTICLE Ub9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	19

ARTICLE U _b 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	19
ARTICLE U _b 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	19
ARTICLE U _b 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	21
ARTICLE U _b 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	21
ARTICLE U _b 14 COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS	21
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_x.....	22
ARTICLE U _x 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	23
ARTICLE U _x 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	23
ARTICLE U _x 3 ACCES ET VOIRIE	23
ARTICLE U _x 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	25
ARTICLE U _x 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	25
ARTICLE U _x 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	25
ARTICLE U _x 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	25
ARTICLE U _x 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	25
ARTICLE U _x 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	25
ARTICLE U _x 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	26
ARTICLE U _x 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	26
ARTICLE U _x 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	26
ARTICLE U _x 14 COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS	26
ZONE UL	27
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU.....	31
ARTICLE AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	32
ARTICLE AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	32
ARTICLE AU3 ACCES ET VOIRIE.....	32
ARTICLE AU4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	33
ARTICLE AU5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	34
ARTICLE AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	34
ARTICLE AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	34
ARTICLE AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	35
ARTICLE AU9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	35
ARTICLE AU10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	35
ARTICLE AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	35
ARTICLE AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	36
ARTICLE AU13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS	36
ARTICLE AU14 COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS.....	36

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU0.....	37
ARTICLE AU01 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES....	38
ARTICLE AU06 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	38
ARTICLE AU07 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	38
ARTICLE AU014 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	38
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	39
ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :.....	40
ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	40
ARTICLE A3 ACCES ET VOIRIE.....	41
ARTICLE A4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	41
ARTICLE A5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES..	42
ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....	42
ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	42
ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	42
ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	43
ARTICLE A10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	43
ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	43
ARTICLE A12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	44
ARTICLE A13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS	44
ARTICLE A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	44
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	45
ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	46
ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	46
ARTICLE N3 ACCES ET VOIRIE.....	47
ARTICLE N4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	47
ARTICLE N5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES..	47
ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	48
ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	48
ARTICLE N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	48
ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL.....	48
ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	48
ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	48
ARTICLE N13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS	49
ARTICLE N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	49

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

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

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, Ub, UL et Ux).
- des zones à urbaniser (AU et AU0).
- des zones agricoles (A et Ap).
- des zones naturelles (N).
- 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.
- 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) à l'exception des équipements nécessaires à l'irrigation.
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractères « perméables ».

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 Les clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 7 Les démolitions

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 8 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 9 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 10 RAPPELS GENERAUX

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

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

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 correspondant au centre ancien, interdite à toutes constructions autres que celles à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat non nuisant, de services et bureaux ainsi qu'à leurs dépendances.

Les dispositifs réglementaires prévus pour cette zone visent notamment à sauvegarder le patrimoine ancien en le mettant en valeur et en restituant son identité.

Il s'agit également de renforcer le centre ancien en maintenant un équilibre entre ses diverses fonctions : habitat, commerces, activités tertiaires et de loisirs. Il est notamment favorisé la réhabilitation des logements.

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.
- Le stationnement isolé de caravanes.

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 :

Dans les zones constructibles relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné.

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.

ARTICLE Ua5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Une partie de la construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes. Une attention particulière devra être apportée quant à l'alignement aux façades existantes.

Le retrait ou recul maximal autorisé ne s'applique qu'à une seule façade. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique que pour une seule de ces emprises.

La partie de la construction relative à l'entrée du garage sera implantée à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise.

Cette règle ne s'applique pas :

- 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,
- pour les autres constructions à usage d'habitation lorsqu'une construction existe déjà dans la bande de constructibilité imposée de 10 m
- en cas d'impossibilité technique.
- en cas de contrainte technique d'assainissement

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

Implantation et terrassement :

L'implantation des bâtiments à construire sera faite avec le souci d'adapter le projet au terrain naturel. 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.

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, etc.) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.
- Les menuiseries neuves seront en bois à peindre, peuvent être admises les menuiseries acier, PVC ou aluminium laqué à deux vantaux ouvrants à la française de proportion verticale sauf pour l'étage sous comble ou les baies sont carrée voir rectangulaire horizontalement.
- Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine.
- les volets roulants à coffrets intégrés sont autorisés.
- 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. Aucune enseigne ne sera posée sur ou dans les baies d'étage, ni sur les balcons. La pose des enseignes ne détruira, ni ne masquera les sculptures et ornements de façades. Aucune enseigne ne sera posée sur les balcons. Les enseignes à caisson lumineux sont interdits.

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 mètres. Les clôtures en mur plein de 2 m sont interdites.

En limite séparative les clôtures auront, si elles existent, une hauteur maximale de 2 mètres.

Les annexes :

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

Pour toute rénovation :

- Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine.
- Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront de préférence un caractère mineur.
- Les 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

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

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 Ub

CARACTERE DE LA ZONE :

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

La zone Ub correspond au quartier du Moulin de Saint Avit et de Vitaille. 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 Ub1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

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

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

Sont autorisés sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- les activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits ;
- les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- la reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE Ub3 ACCES ET VOIRIE

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 Ub4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement des eaux pluviales :

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

Dans les zones constructibles relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. 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.

ARTICLE Ub5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Les constructions devront être implantées à 15 mètres minimum de l'axe des voiries existantes.

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les extensions des constructions existantes.
- pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- en raison de la topographie des lieux.
- pour les piscines.
- en cas de contrainte technique liée à l'assainissement.

ARTICLE Ub7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative ou en retrait avec une distance 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 1.50 m minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

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

Non réglementé

ARTICLE Ub9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ub10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle pour les constructions nouvelles

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 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 Ub11 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 :

Implantation et terrassement :

L'implantation des bâtiments à construire sera faite avec le souci d'adapter le projet au terrain naturel.

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 2 mètres. Les clôtures en mur plein de 2 m sont interdites.

En limite séparative les clôtures auront, si elles existent, une hauteur maximale de 2 mètres.

Les annexes :

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

Pour toute intervention sur le bâti :

- Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine.
- Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront de préférence un caractère mineur.

- Les 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 Ub12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé une place de stationnement pour chaque logement et en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ub13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, les surfaces libres de toute construction seront plantées en essences locales 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 Ub14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

CARACTERE DE LA ZONE :

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

La zone Ux correspond au quartier du Moulin de Saint Avit. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités à usage artisanales 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 Ux1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, toutes les constructions qui ne sont pas inhérentes au fonctionnement des activités artisanales afin de garantir la vocation économique de ces terrains sont interdites.

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

Sont admis sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou gardiennage des installations et équipements autorisés ;
- La reconstruction ou l'extension des locaux liés à l'activité artisanale
- Les bureaux nécessaires à ces équipements.

ARTICLE Ux3 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 Ux4 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 :

Dans les zones constructibles relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. 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.

ARTICLE Ux5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions devront être implantées à 15 mètres minimum de l'axe des voiries existantes.

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les extensions des constructions existantes.
- pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- en raison de la topographie des lieux.
- pour les piscines.
- en cas de contrainte technique liée à l'assainissement.

ARTICLE Ux7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative ou en retrait avec une distance 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 1.50 m minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

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 maximale des constructions à usage d'habitation 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 Ux11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS 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).

ARTICLE Ux12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé une place de stationnement pour chaque logement et en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ux13 – 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 Ux14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone UL correspond aux espaces de loisirs de la commune. Cette zone est destinée à accueillir des activités de loisirs et de plein air tourisme 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.

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol sauf celles mentionnées à l'article UL2 :

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les aménagements et extensions de constructions existantes.
- Les constructions nécessaires aux activités de sports et loisirs et de plein de air ainsi que les résidences mobiles de loisirs (mobile-home, caravanes, camping-car...)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée

compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UL 4 - 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.

Il devra être favorisé l'utilisation, la récupération des eaux pluviales.

Assainissement des eaux usées :

Dans les zones constructibles relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné.

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.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées au minimum à 15 mètres minimum de l'axe des autres voies.

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 ou d'une implantation au moins égal à l'existant.
- en raison de la topographie des lieux et de contrainte technique liée à l'assainissement.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 -Cas général

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Exceptions :

D'autres implantations en limites séparatives ou arrière sont possibles :

- S'il existe un bâtiment contigu d'une hauteur au moins égale.
- Pour l'extension des constructions déjà existantes en limite.

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

Non réglementé

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotère, ..., ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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).

ARTICLE UL 12 - 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 UL 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

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

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 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

L'implantation des constructions et installations devra être compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

Dans toutes les zones AU, le projet devra respecter les préconisations des orientations d'aménagement et de programmation (**cf. Pièce : 2.2**). **L'ensemble des zones AU sera ouvert sous forme d'une opération d'ensemble.**

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 10 mètres comprenant une voie de 6.50 m, 2 m d'accotements et 1.50 mètres de fossés.

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 :

A défaut d'un assainissement collectif, un assainissement individuel sera exigé conformément à la législation en vigueur.

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.

ARTICLE AU5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Les constructions devront être implantées à 15 mètres minimum de l'axe des voiries existantes.

Cette règle ne s'applique pas dans les zones :

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

ARTICLE AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées soit :

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

Cette règle ne s'applique pas :

- en raison de la topographie des lieux ou de contrainte technique liée à l'assainissement.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 3 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 :

Implantation et terrassement :

L'implantation des bâtiments à construire sera faite avec le souci d'adapter le projet au terrain naturel.

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 2 mètres. Les clôtures en mur plein de 2 m sont interdites.

En limite séparative les clôtures auront, si elles existent, une hauteur maximale de 2 mètres.

Les annexes :

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

ARTICLE AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour chaque construction nouvelle, il est exigé deux places de stationnement en dehors des voies publiques.

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 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 AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU0

CARACTERE DE LA ZONE

Comme le définit l'article R. 123-6 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.

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 AU01 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

La distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite d'emprise publique qui en est le plus rapprochée, 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. 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 AU07 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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 :

- **Ap** : Secteur à caractère agricole où les constructions à usage agricole sont interdites.

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.

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 des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation).
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractères « perméables ».
- Toutes les constructions sont interdites sur la trame verte et bleue à l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation.

Une partie de la zone agricole est impactée par le risque inondation. Les constructions sur ces zones inondables devront prendre en compte le risque inondation.

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 ou celles soumises à des conditions particulières et listées à l'article A-2 ci-après.

Sont interdites en zone Ap, toute construction de bâtiments agricoles.

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

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit par un sinistre ou démolì depuis moins de 10 ans.
- 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.

Les constructions d'habitations pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection.

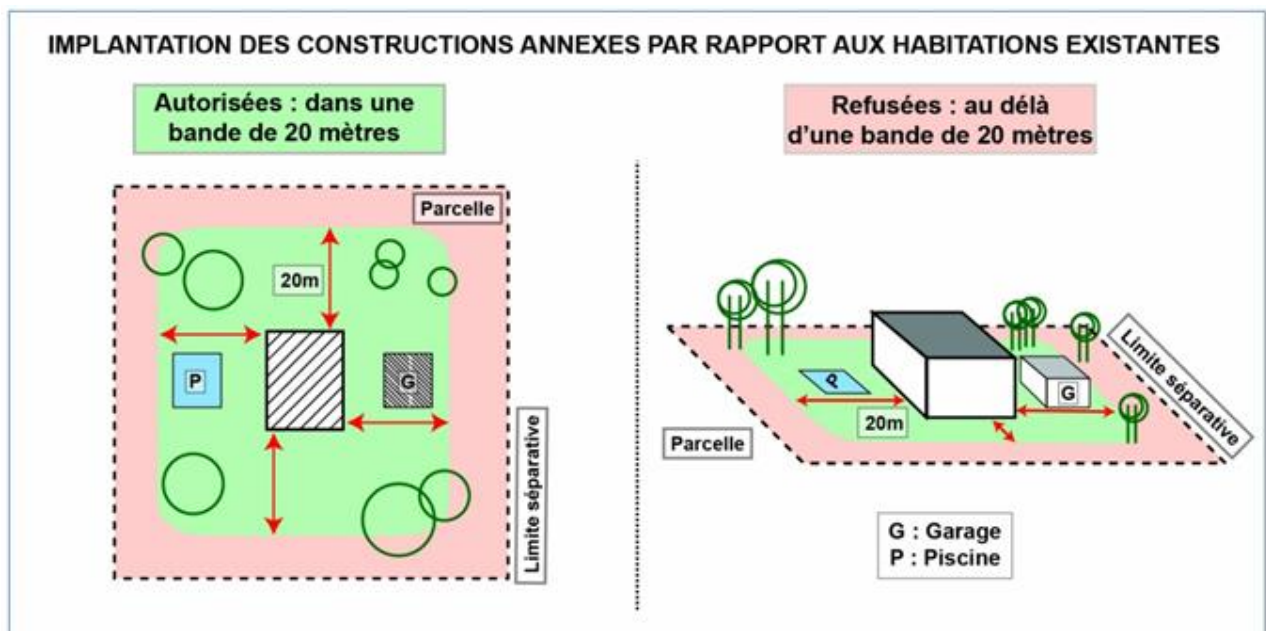
Les extensions devront être proportionnées et harmonieuses avec l'existant. Elles seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction à cette date et que la surface d'extension pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois.

Pour l'emprise au sol, la règle la plus favorable s'appliquera :

- soit 60 m² de surface de plancher d'extension ;
- soit 30% de surface de plancher de la construction principale.

Concernant les annexes, elles doivent permettre le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone et ne pas porter atteinte aux paysages. Elles sont autorisées à compter de la date d'approbation du Plu, sur la base de la surface de la construction à cette date. La surface d'annexe pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Zone d'implantation :



Les annexes seront implantées dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale existante.

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond. Des dérogations pourront être prévues :

- si elles sont justifiées par des motifs d'impossibilité topographiques ou techniques, ou des motifs paysagers.
- dans un rayon de 50 mètres maximum de l'habitation principale existante pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs (équins notamment) pour les annexes

Emprise et densité :

Pour l'emprise au sol, la règle la plus favorable s'appliquera :

- soit 60 m² maximum de surface de plancher par annexe ;
- soit 30% de la surface de la construction principale.

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond.

L'annexe doit être proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

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.

Il devra être favorisé l'utilisation, la récupération des eaux pluviales.

Assainissement des eaux usées :

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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.

ARTICLE A5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Les constructions doivent s'implanter à au moins :

- 20 m par rapport à l'axe des routes départementales.
- 15 m de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées:

- pour des raisons de sécurité 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 à usage d'habitation doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à 3 mètres.

Les constructions à usage agricole doivent être implantées à une distance des limites au moins égale à 5 mètres.

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.

Cette prescription s'applique également à l'extension des bâtiments existants.

Les constructions seront implantées à au moins 15 mètres des ruisseaux et des cours d'eau à l'exception des équipements nécessaires à l'irrigation.

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

Non règlementé

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 :

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

La hauteur de l'extension horizontale sera au maximum celle de la construction principale, sauf cas exceptionnel et sous réserve de garantir la qualité paysagère du site. L'extension verticale ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site.

La hauteur de l'annexe devra être inférieure ou égale à celle de l'habitation principale afin de ne pas porter atteinte aux paysages.

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.) ;
- pour les annexes à usages de loisirs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

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).

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 :

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 mètres. Les clôtures en mur plein de 2 m sont interdites.

Les annexes :

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

En zone A, les bâtiments agricoles devront s'insérer dans l'environnement naturel.

En zone A1, les restaurations, agrandissements 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 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.

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.

Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernées (en dehors de la réfection de l'existant) à l'exception des équipements nécessaires à l'irrigation.
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractères « perméables ».
- Toutes les constructions sont interdites sur la trame verte et bleue à l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation.

Une partie de la zone agricole est impactée par le risque inondation. Les constructions sur ces zones inondables devront prendre en compte le risque inondation.

ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions forestières et celles soumises à des conditions particulières et listées à l'article N2 ci-après.

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

- La reconstruction à l'identique sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale.
- 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.
- Les bâtiments annexes liés à l'habitation.

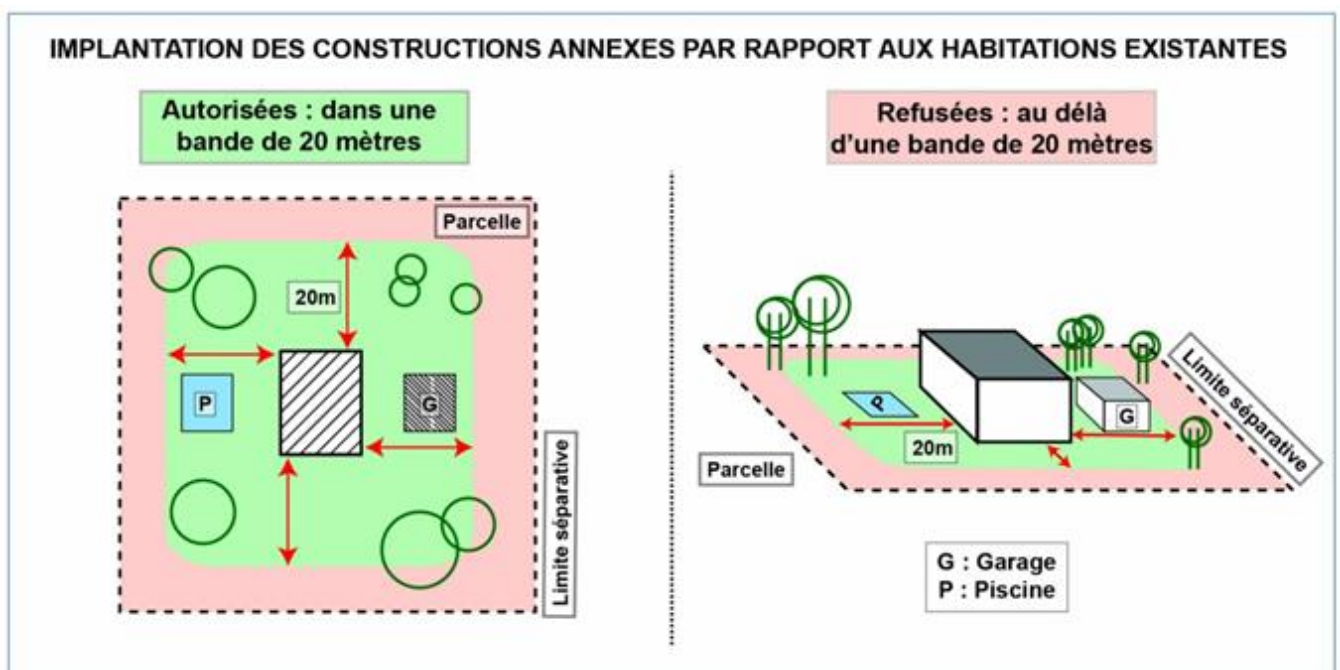
Les **extensions** devront être proportionnées et harmonieuses avec l'existant. Elles seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction à cette date et que la surface d'extension pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois.

Pour l'emprise au sol, la règle la plus favorable s'appliquera :

- soit 60 m² de surface de plancher d'extension ;
- soit 30% de surface de plancher de la construction principale.

Concernant les annexes, elles doivent permettre le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone et ne pas porter atteinte aux paysages. Elles sont autorisées à compter de la date d'approbation du Plu, sur la base de la surface de la construction à cette date. La surface d'annexe pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Zone d'implantation :



Les annexes seront implantées dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale existante.

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond. Des dérogations pourront être prévues :

- si elles sont justifiées par des motifs d'impossibilité topographiques ou techniques, ou des motifs paysagers.
- dans un rayon de 50 mètres maximum de l'habitation principale existante pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs (équins notamment) pour les annexes

Emprise et densité :

Pour l'emprise au sol, la règle la plus favorable s'appliquera :

- soit 60 m² maximum de surface de plancher par annexe ;
- soit 30% de la surface de la construction principale.

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond.

L'annexe doit être proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

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.

Il devra être favorisé l'utilisation, la récupération des eaux pluviales.

Assainissement des eaux usées :

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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.

ARTICLE N5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Les constructions doivent s'implanter à au moins :

- 20 m par rapport à l'axe des routes départementales.
- 15 m de l'axe des voies communales et chemins ruraux sans dépasser 20 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées:

- pour des raisons de sécurité en cas 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 15 mètres de l'emprise des ruisseaux et des cours d'eau à l'exception des équipements nécessaires à l'irrigation. Les autres constructions doivent s'implanter à 5 m minimum de la limite séparative.

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

Non règlementé

ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

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

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m pour l'ensemble des constructions autorisées.

La hauteur de l'extension horizontale des habitations sera au maximum celle de la construction principale, sauf cas exceptionnel et sous réserve de garantir la qualité paysagère du site.

L'extension verticale ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site.

La hauteur de l'annexe devra être inférieure ou égale à celle de l'habitation principale afin de ne pas porter atteinte aux paysages.

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 ;
- pour les annexes à usages de loisirs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

En zone N1, les restaurations, agrandissements 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 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.