département de HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE

LABASTIDE-CLERMONT

P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEUXIEME MODIFICATION SIMPLIFIEE

4.2

REGLEMENT

PARTIE ECRITE

RÉALISÉ PAR : bureau d'études ADRET

26 Rue de Chaussas 31 200 Toulouse
TÉL : 05-61-13-45-44 FAX : 05-17-47-54-72
E.Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr Site Web : www.adret.org

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES 3

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION 4

ARTICLE 2 – RAPPELS DU CODES DE L'URBANISME 4

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 5

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES 7

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTÉRET COLLECTIF 7

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS UN SINISTRE 7

ARTICLE 7 : PLAN DE PREVENTION DES RISQUES SECHERESSE (PPRS) 8

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES 9

ZONE UA 10

ZONE UB 20

ZONE UC 31

ZONE AU 42

ZONE A 52

ZONE N 61

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE 2 – RAPPELS DU CODES DE L'URBANISME

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) les articles suivants :

Article R. 111 - 2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111 - 4

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111 – 26

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L110.1 et L110.2 du code de l'environnement. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111 - 27

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

2) les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs au droit de préemption ouvert au profit de la commune : le droit de préemption urbain (ou D.P.U.) institué sur les zones U et AU par délibération municipale.

3) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols comporte :

- des zones urbaines (U),
- des zones à urbaniser (AU),
- une zone agricole (A),
- des zones naturelles (N)

Il comporte également :

— des terrains classés comme espaces boisés à conserver, et à protéger ou à créer (tramage à gros carreaux cerclés)
— des haies et alignements remarquables comme espaces boisés à conserver, et à protéger ou à créer (gros points équidistants)
— des arbres isolés remarquables comme espaces boisés à conserver, et à protéger (étoiles)
— des haies et alignements structurants existants à protéger pour des motifs environnementaux et paysagers au titre de l'article L151.23 (petits points équidistants)
— des mares à protéger pour des motifs environnementaux au titre de l'article L151.23 (points cerclés)
— le patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur pour des motifs culturels et historiques au titre de l'article L151.19 (croix cerclées)
— des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (tramage à petits carreaux)
— des zones dans lesquelles un quota de logements locatifs sociaux est fixé conformément à l'article L151.15
— l'enveloppe de la zone inondable du Touch selon la cartographie informative de la DIREN (tramage à traits horizontaux)
— les possibilités de changement de destination des constructions implantées dans la zone agricole (étoiles cerclées)
— les servitudes d'entretien des cours d'eau et des fossés (lignes brisées)

1 - Les ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

— la zone UA, correspondant à la bastide (village historique) de LABASTIDE-CLERMONT ; 2 secteurs ont été définis : le secteur UA, qui sera desservi à terme par le réseau d'assainissement collectif, et le secteur UAa, qui ne le sera pas

— la zone UB, correspondant au tissu urbain récent qui sera desservi à terme par le réseau d'assainissement collectif
— la zone UC, correspondant au tissu urbain non desservi par le réseau d'assainissement collectif ; 2 secteurs spécifiques ont été créés : le secteur UCa, pourvu d'une orientation d'aménagement et de programmation ; le secteur UCb pourvu d'un coefficient d'emprise au sol spécifique

repérées au plan par leurs indices respectifs UA, UAa, UB, UC, UCa, UCb et délimitées par un tireté.

2 - Les ZONES À URBANISER, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

— la zone AU, qui est une zone d'urbanisation future destinée à l'habitat ; elle ne sera pas desservie par le réseau d'assainissement collectif, à l'exception d'un secteur spécifique : le secteur AUa, qui sera desservi par le réseau d'assainissement collectif

repérées au plan par leurs indices respectifs AU, AUa, et délimitées par un tireté.

3 - La ZONE AGRICOLE, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV, est :

la zone A, zone agricole de la commune ; la zone A comprend 3 secteurs : le secteur Ap, correspondant au secteur agricole protégé en raison de sa sensibilité paysagère (proximité de l'ancienne abbaye des Feuillants), le secteur Aco, correspondant aux corridors écologiques identifiés dans le territoire communal et inscrits dans le terroir agricole, et le reste de la zone A.

repérée au plan par leurs indices respectifs A, Aco, Ap, et délimitée par un tireté.

4 - la ZONE NATURELLE, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V, est :

la zone N, zone naturelle protégée en raison de son intérêt environnemental ou paysager ; elle est pourvue de plusieurs secteurs :

— le secteur Nco, correspondant aux corridors écologiques identifiés dans le territoire communal et inscrits dans le milieu naturel,
— le secteur Np correspondant au secteur paysager sensible autour de la bastide
— la zone N correspondant au reste de la zone naturelle

repérées au plan par leurs indices respectifs N, Nco, Np, et délimitées par un tireté.

5 – les EMPLACEMENTS RÉSERVÉS aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général sont énumérés à l'annexe du dossier PLU. Ils sont repérés sur plan par un petit quadrillage conformément à la légende.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

4.1 – Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme (article L152.3 du Code de l'Urbanisme):

1) Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,

2) Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

4.2 - L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre (article L152.4) :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTÉRET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc)
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques

peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

ARTICLE 7 : PLAN DE PREVENTION DES RISQUES SECHERESSE (PPRS)

La commune de LABASTIDE-CLERMONT est soumise à un **Plan de Prévention des Risques de Sécheresse** par arrêté préfectoral du 8 novembre 2013, qui s'applique sur la totalité du territoire communal. La commune est identifiée comme étant susceptible, en cas de sécheresse, de subir des dégâts dus au phénomène de rétractation-dilatation des sols argileux. Le PPRS implique des règles à respecter concernant les constructions, nouvelles et existantes, et l'environnement (eaux pluviales, végétation…), sur l'ensemble du territoire de la commune. Toute construction, occupation et utilisation du sol devront respecter le règlement du PPRS.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

DIFFERENTES ZONES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au cœur historique du village (ancienne bastide originelle). Le bâti est construit en ordre continu, et à l'alignement des voies. La zone UA est composée de 2 secteurs : le secteur UA, qui sera desservi à terme par le réseau d'assainissement collectif, et le secteur UAa qui ne le sera pas. La zone UA est essentiellement affectée à l'habitat, aux commerces et services.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

— La création de nouveaux bâtiments agricoles
— L'extension de bâtiments agricoles existants
— Les constructions à usage industriel
— Les opérations groupées à usage d'activités
— Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
— L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
— Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux

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

— le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions , par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

— Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111-4)

—les entreprises artisanales ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

→ qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le voisinage, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit

que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables

→ que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

— Conformément à l'article L151.15, un parc de logements locatifs sociaux pourra être exigé dans chaque opération de plus de 1000m² de surface de plancher à construire, à concurrence d'au moins 25% du parc total de logements créés dans l'opération

— Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition que les talus ainsi générés aient une hauteur au plus égale à 0.80m

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres. Les accès devront être regroupés, y compris avec le bâti, sauf impossibilité technique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – voirie : La largeur minimale de la plate-forme de la voirie est fixée à :

♦ 3.0m pour des opérations desservant moins de 3 lots avec une surface de roulement de minimum 2.60m ,

♦ 4.50m pour des opérations desservant 3 à 5 lots avec une surface de roulement de minimum 3.0m,

♦ 6.0m pour des opérations desservant 5 à 10 lots avec une surface de roulement de minimum 4.0m,

♦ 8.0m pour des opérations desservant 10 à 20 lots avec une surface de roulement de minimum 5.0m

♦ 10.0m pour des opérations desservant plus de 20 lots avec une surface de roulement de minimum 5.0m

A partir de 10 lots jusqu'à 20 lots, il sera exigé 1 trottoir de largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle.

Au-delà de 20 lots, la largeur cumulée des trottoirs ne pourra pas être inférieure à 3m.

En sens unique, la largeur minimale de la plate forme est fixée à 8.0m pour les opérations de plus de 10 lots, avec une surface de roulement de minimum 4.0 m.

3 – Déchets ménagers : Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

4 – Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries : L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 – Assainissement :

2.1 - **Eaux usées :**

Rappels : L'évacuation des eaux usées non traitées, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement collectif doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, conformément à l'article L1331-10 du code de la Santé Publique.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement :

- secteur UA :

— toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

— En l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de la fourniture de l'attestation de conformité par l'entité compétente en assainissement non collectif. Dans ce cas, le dispositif d'assainissement autonome devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

- secteur UAa : l'assainissement autonome est autorisé sous réserve sous réserve de la fourniture de l'attestation de conformité par l'entité compétente en assainissement non collectif.

2.2 - **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone

Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

1 - Rappel : Tout projet de construction, d'habitat ou d'annexe, doit être pensé et réalisé dans le respect citoyen pour le droit des voisins à la vue, à la lumière et à l'air.

2 – Cas général :

Les constructions doivent être implantées, pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies existantes ou projetées, ou à la limite d'emprises publiques. Toutefois, l'implantation des bâtiments publics en retrait de l'alignement est autorisée, à une distance minimale de 5m par rapport à la limite d'emprise de la voie.

3- Cas particuliers :

L'extension mesurée d'un bâtiment existant peut se faire avec le même recul que le bâtiment d'origine.

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

◆ **implantation par rapport aux limites latérales:**

✓ Sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement (actuel ou projeté) de la voie ou de la façade sur rue (lorsque la construction ne s'implante pas à l'alignement), les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites latérales, sauf s'il s'agit :

— De l'extension ou de la surélévation d'un bâtiment existant non implanté en limites séparatives

— De la construction de vérandas, porches, auvents,
— Des commerces et des équipements publics

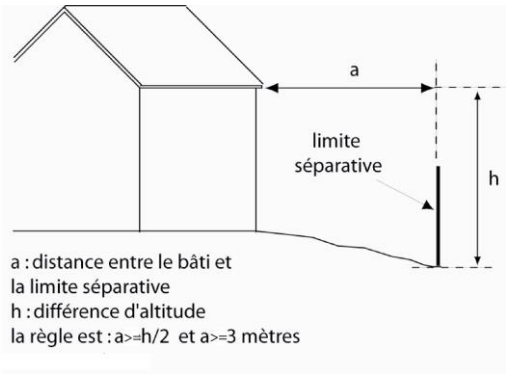
Les façades et pignons, non réalisés en limite séparative, doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

✓ au delà de cette bande de 15 mètres:

l'implantation sur limite séparative n'est autorisée que pour :

— Les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3 mètres
— Les constructions qui viendront s'adosser à un bâtiment existant sur l'unité foncière limitrophe. Dans ce cas, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égale à celui-ci.
— Les constructions faisant partie d'un programme portant sur l'ensemble d'un îlot.

◆ **implantation par rapport à la limite de fond de parcelle :**



Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que 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.

Pourront toutefois être autorisées en fond de parcelle et sur la limite les constructions qui ne dépassent pas 2,20 m sous sablière sur la dite limite et qui ont une hauteur maximale de 3 m.

De même, pour les parcelles ayant une profondeur insuffisante pour permettre la réalisation d'une construction au gabarit équivalent aux constructions voisines, dans le respect de la marge de recul précitée, seule la distance de 3 mètres pourra être exigée (c'est-à-dire à l'exclusion de h sur 2).

◆ **Cas particuliers** : Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives

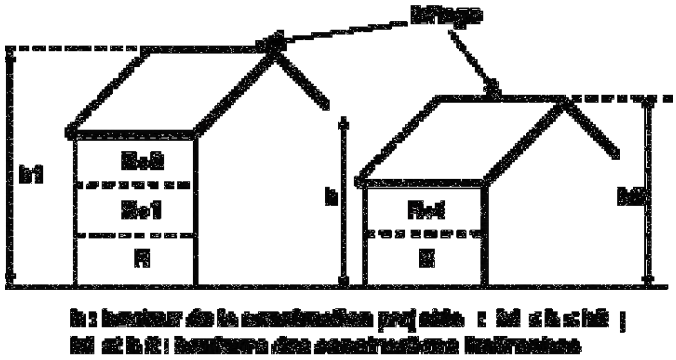
ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes à l'habitation ni aux piscines, ni à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



◆ **cas général :** La hauteur des constructions (h) devra se situer dans la limite des faîtages des constructions limitrophes.

Si la construction projetée ne jouxte qu'une seule autre construction, sa hauteur devra être celle de la construction voisine.

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas être supérieure à 10 m.

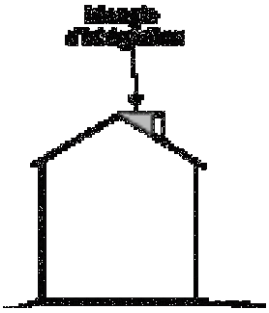
La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

◆ **constructions à usage d'équipements publics : Néant**

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

◆ Principe général : En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings…) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Les antennes paraboliques devront être placées dans le triangle d'intégration si possible (confer schéma).

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans tous les cas où elles sont prévues, la hauteur maximale admissible des clôtures ne devra pas dépasser 2,0 m de hauteur. Le mur bahut devra être en harmonie avec le bâtiment principal

◆ Dispositions particulières concernant la restauration ou la modification des constructions existantes :

Les restaurations devront être réalisées à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas seront respectées les règles suivantes :

✓ Couvertures : elles devront être réalisées en tuiles canal ou romane, à l'exception des toitures existantes en tuile plate ou mécanique, qui pourront être conservées si l'architecture le permet, ainsi que des vérandas.

Les toitures seront débordantes en façade et sur l'arrière, les chevrons et les voliges seront apparents, sans planche de rive ni lambris.

La pente sera de 30 à 35cm par mètre. Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Les couleurs vives des gouttières sont interdites.

✓ Façades : Les façades devront être en harmonie avec le bâti environnant de la bastide ; les teintes vives sont interdites. Les façades en briques foraines et galets de Garonne destinés à rester apparents seront nettoyées (le sablage est à proscrire) et les éléments en briques seront restaurées à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées (tout comme les galets si nécessaire) selon la technique et la coloration d'origine (mortier de chaux).

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les façades à colombages et pans de bois peuvent conserver apparents les bois.

✓ Ouvertures : les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines des commerces. Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse ou en pierre de taille du pays, ou marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

Les volets, portes et menuiseries seront en parfaite intégration avec l'environnement, les couleurs vives sont interdites. Les portes de garage seront en parfaite intégration avec l'environnement, sans oculus, les couleurs vives sont interdites.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde corps…).

◆ Dispositions particulières concernant les constructions nouvelles, y compris les clôtures de ces constructions :

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant. La toiture sera en tuile canal, ou romane, à l'exception des vérandas.

◆ Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

→ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 50% par pan de toiture sans pouvoir être supérieur à 25m² par pan.

→ En façade et au sol : les capteurs solaires sont interdits

◆ Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve qu'elle soit fixée à la toiture, qu'elle ne dépasse pas du faîtage, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article est applicable :

→ à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 m² de surface de plancher et de la reconstruction de la surface de plancher des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation ;

→ aux changements de destination des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

◆ Habitations:

- une place de stationnement par logement

◆ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

→ par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m² de vente,

→ par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux,

→ pour 2 chambres d'hôtel,

→ pour 10 places de restaurant

→ par lit pour les établissements hospitaliers

→ pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées

→ pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des 2 termes suivants : 1/2 de la surface de plancher à usage de bureau et le 1/4 de la surface de plancher de l'activité artisanale.

◆ pour les établissements scolaires :

Il est imposé une place de stationnement par classe du 1er degré et 2 places par classe du 2ème degré.

◆ modalités d'application :

✓ La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

✓ Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

✓ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

✓ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

✓ Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

♦ Véhicules à 2 roues : La règle ne s'applique pas pour les lotissements. Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de :

✓ 1 place pour 120m² de surface de plancher entamée à partir d'une opération regroupant au minimum 400m² de surface de plancher

✓ 1 place pour 100m² de surface commerciale, artisanale ou de service entamée

✓ pour les activités de stockage : Néant

✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire

✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités.

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

NEANT

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries…) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à un tissu urbain récent, situé en périphérie immédiate du noyau villageois, et qui sera desservi à terme par le réseau d'assainissement collectif. La zone UB est destinée à recevoir des habitations, des commerces ou de bureaux

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- La création de bâtiments agricoles
- Les constructions à usage industriel
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières.
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs

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

– le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions , par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

– Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111-4)

–les entreprises artisanales ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

→ qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le voisinage, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables

→ que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

— Conformément à l'article L151.15 du C.U., un parc de logements locatifs sociaux pourra être exigé dans chaque opération de plus de 1000m² de surface de plancher à construire, à concurrence d'au moins 25% du parc total de logements créés dans l'opération

— Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition que les talus ainsi générés aient une hauteur au plus égale à 0.80m

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres. Les accès devront être regroupés, y compris avec le bâti.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – voirie nouvelle :

2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

2.2 - La largeur minimale de la plate-forme de la voirie est fixée à :

- ♦ 3.0m pour des opérations desservant moins de 3 lots avec une surface de roulement de minimum 2.60m ,
- ♦ 4.50m pour des opérations desservant 3 à 5 lots avec une surface de roulement de minimum 3.0m,
- ♦ 6.0m pour des opérations desservant 5 à 10 lots avec une surface de roulement de minimum 4.0m,
- ♦ 8.0m pour des opérations desservant 10 à 20 lots avec une surface de roulement de minimum 5.0m

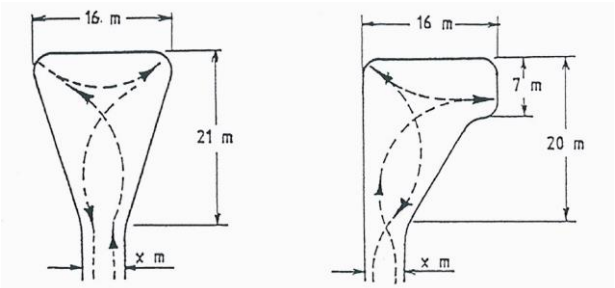
♦ 10.0m pour des opérations desservant plus de 20 lots avec une surface de roulement de minimum 5.0m

A partir de 10 lots jusqu'à 20 lots, il sera exigé 1 trottoir de largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle.

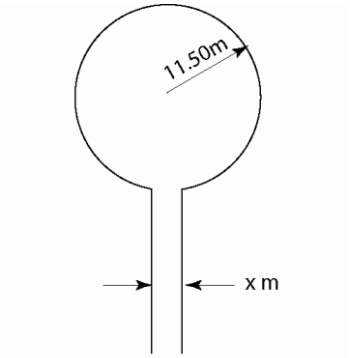
Au-delà de 20 lots, la largeur cumulée des trottoirs ne pourra pas être inférieure à 3m.

En sens unique, la largeur minimale de la plate forme est fixée à 8.0m pour les opérations de plus de 10 lots, avec une surface de roulement de minimum 4.0 m.

2.3 - Les voies en impasse desservant plus de 2 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. L'aire de retournement des voies en impasse devra respecter l'un des 2 schémas suivants :



CROQUIS D'AIRE DE RETOURNEMENT DES VOIES EN IMPASSE
SCHEMA n°1



CROQUIS D'AIRE DE RETOURNEMENT
SCHEMA n°2

3 – Déchets ménagers : Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

4 – Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries : L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

0 – Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

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

2 – Assainissement :

2.1 - **Eaux usées**

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de la fourniture de l'attestation de conformité par l'entité compétente en assainissement non collectif. Dans ce cas, le dispositif d'assainissement autonome devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

✓ Remarque

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement collectif doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, conformément à l'article L1331-10 du code de la Santé Publique. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - **Eaux pluviales**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectif.

✓Il est préconisé qu'une partie des eaux pluviales soit stockée pour permettre des utilisations de type arrosage des espaces libres…), à raison d'au minimum 2 m^3/100 m^2 de surface imperméabilisée de chaque unité foncière privative.

✓ De plus, dans les lotissements de plus de 10 lots, il est préconisé de créer dans les espaces collectifs un stockage d'au minimum 2 m^3/100 m^2 de surface imperméabilisée des parties communes de l'opération.

3 – Electricité – Téléphone

• Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

• Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

• Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils

doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

1 – Cas général :

1.1 – Routes départementales: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 12 m de l'axe de la voie.

1.2 –Autres voies: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 10 m de l'axe de la voie ; des implantations générales autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles.

1.3 –Voies intérieures nouvelles : des implantations générales autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles dans les opérations groupées mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles.

2 – Cas particuliers:

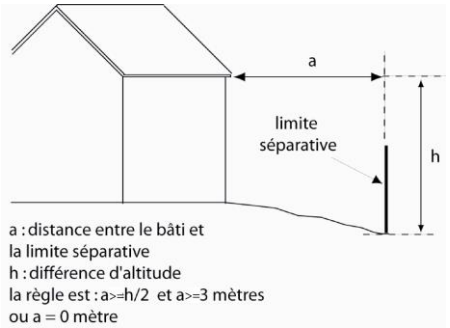
✓ Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- pour des motifs de sécurité,
- pour respecter l'alignement des constructions voisines
- pour les aménagements, restaurations et agrandissements des bâtiments existants

✓ Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites d'emprise des voies.

✓ Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit à une distance minimale de 0.50m de cette limite

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



◆ **Cas général :**

Les constructions doivent être édifiées :

• Soit en limite séparative,

• soit de telle manière que 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.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

◆ **piscines :**

Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives

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

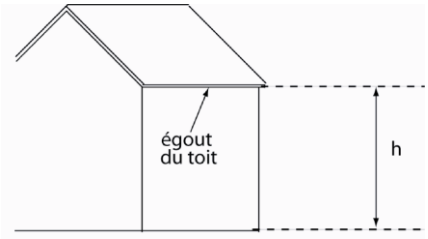
Deux constructions à usage d'habitation implantées sur une même unité foncière peuvent être jointes. Dans le cas contraire, la distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes à l'habitation, ni aux piscines, ni à l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



h : hauteur de la construction projetée :
h< ou = 7 m (10m pour les bâtiments publics)

◆ Cas général : La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 7,0 mètres en tout point de l'égout du toit.
Bâtiments publics : cette hauteur est portée à 10 m

◆ Remarques :

• Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et les antennes

• Les ouvrages publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, ligne EDF…) ne sont pas assujettis à cette règle

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

◆ Principe général :

• En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings…) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

• Clôtures : les clôtures devront être réalisées :

— soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant, et à éviter la plantation de rideaux d'arbres monospécifiques (cyprès, thuyas…) fortement allergènes. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives

— soit constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

◆ Dispositions particulières concernant la restauration, modification ou rénovation des constructions traditionnelles (antérieures au XXème S) existantes :

Toutes restaurations, rénovations ou modification partielles devront, par le volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant. Les règles suivantes seront respectées :

✓ Couvertures : elles devront être réalisées en tuiles canal ou romane. Les toitures existantes en tuile plate ou mécanique peuvent être conservées, si l'architecture le permet. Les couleurs vives des gouttières sont interdites.

✓ Façades :

Les façades devront être en harmonie avec le bâti environnant de la bastide ; les teintes vives sont interdites. Les façades en briques foraines et galets de Garonne destinés à rester apparents seront nettoyées (le sablage est à proscrire) et les éléments en briques seront restaurées à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées (tout comme les galets si nécessaire) selon la technique et la coloration d'origine (mortier de chaux).

La modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

✓ Ouvertures : les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines des commerces. Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse ou en pierre de taille du pays, ou marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

◆ Dispositions particulières concernant les constructions nouvelles :

✓ Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes.

✓ Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront respecter les règles suivantes :

• Cas général :

✓ Toitures : Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles de terre cuite de surface courbe (tuiles canal ou similaires) et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre à 2 exceptions près : la toiture végétalisée est autorisée quelle que soit sa pente ; les toits terrasses (hors toitures végétalisées) sont autorisés à condition qu'ils ne totalisent qu'un tiers de la surface à couvrir

✓ Façades : Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures. Les constructions en bois sont autorisées.

✓ Annexes : Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

• Bâtiments publics : Néant

◆ Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

→ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 50% par pan de toiture sans pouvoir être supérieur à 25m² par pan, à l'exception des bâtiments publics pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale. Dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

→ En façade et au sol : les capteurs solaires de plus de 25m² sont interdits

◆ Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière

✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores

✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article est applicable :

→ à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette et de la reconstruction de la surface de plancher hors œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation ;

→ aux changements de destination des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- Habitations :

  Il est exigé 2 places de stationnement par logement. Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement hors terrain privatif par lot.

- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

  Conformément aux dispositions des articles L 151.34 et L151.35, il est exigé dans le cas général 1 place de stationnement par logement.

- constructions à usage d'activités :

  Il est imposé une place de stationnement :

  → par 30 m² de surface de plancher affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m² de vente,

  → par 30 m² de surface de plancher pour les bureaux,

  → par chambre d'hôtel,

  → pour 7 places de restaurant

  → par lit pour les établissements hospitaliers

  → pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées

  → par poste de travail pour les locaux artisanaux.

- pour les établissements scolaires :

  Il est imposé 2 places par classe. Les établissements scolaires doivent aussi comporter une aire de stationnement couverte pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- modalités d'application :

  ✓ La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

✓ Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

✓ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

✓ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

✓ Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places

◆ Véhicules à 2 roues : La règle ne s'applique pas aux lotissements. Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de :

✓ 1 place pour 120m² de surface de plancher entamée à partir d'une opération regroupant au minimum 400m² de surface de plancher

✓ 1 place pour 100m² de surface commerciale, artisanale ou de service entamée

✓ pour les activités de stockage : Néant

✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire

✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux :1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités.

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

SANS OBJET

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 – Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

• Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts ou en jardins. Ces espaces verts représentent 10% au moins de l'unité foncière.

• Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements à l'exception des places publiques.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries…) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à un tissu urbain généralement récent qui ne sera pas desservi par l'assainissement collectif. 3 secteurs ont été créés, le secteur UCa, doté d'orientations d'aménagement spécifiques ; le secteur UCb pourvu d'un coefficient d'emprise au sol spécifique en raison de carence en AEP ; le reste de la zone UC. La zone UC est destinée à recevoir des habitations, ainsi que des commerces ou de bureaux.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage agricole
- Les constructions à usage industriel
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières,
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.

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

– Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111-4)

– Dans le secteur UCa,

→ Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,

→ l'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si elle respecte les schémas d'organisation de zone figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation

– les entreprises artisanales, commerciales et de services ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

→ qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le voisinage, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit

que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables

→ que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

— les extensions des bâtiments agricoles en activité à condition qu'elles n'entraînent pas une augmentation de nuisances pour le voisinage

— Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition que les talus ainsi générés aient une hauteur au plus égale à 0.80m

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Les accès devront être regroupés, y compris avec le bâti. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

2 – voirie : La largeur minimale de la plate-forme de la voirie est fixée à :

- 3.0m pour des opérations desservant moins de 3 lots avec une surface de roulement de minimum 2.60m ,
- 4.50m pour des opérations desservant 3 à 5 lots avec une surface de roulement de minimum 3.0m,
- 6.0m pour des opérations desservant 5 à 10 lots avec une surface de roulement de minimum 4.0m,
- 8.0m pour des opérations desservant 10 à 20 lots avec une surface de roulement de minimum 5.0m
- 10.0m pour des opérations desservant plus de 20 lots avec une surface de roulement de minimum 5.0m

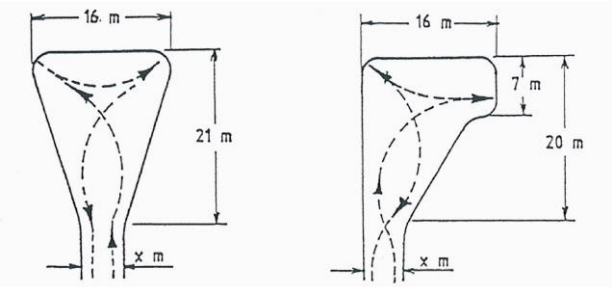
A partir de 10 lots jusqu'à 20 lots, il sera exigé 1 trottoir de largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle.

Au-delà de 20 lots, la largeur cumulée des trottoirs ne pourra pas être inférieure à 3m.

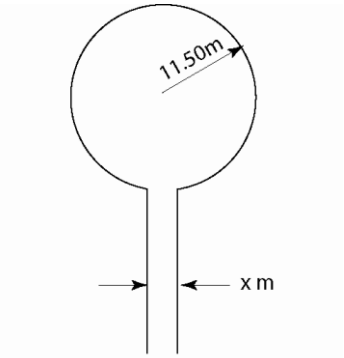
En sens unique, la largeur minimale de la plate forme est fixée à 8.0m pour les opérations de plus de 10 lots, avec une surface de roulement de minimum 4.0 m.

Les voies en impasse desservant plus de 2 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

L'aire de retournement des voies en impasse devra respecter l'un des 2 schémas suivants :



CROQUIS D'AIRE DE RETOURNEMENT DES VOIES EN IMPASSE
SCHEMA n°1



CROQUIS D'AIRE DE RETOURNEMENT
SCHEMA n°2

3 – Déchets ménagers : Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage. Dans le cas du schéma n°1, l'aire de présentation sera réalisée à l'entrée de la voie en impasse.

4 – Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries : L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

0 – Principe général : L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement :

2.1 - **Eaux usées**

L'assainissement autonome est autorisé sous réserve de la fourniture de l'attestation de conformité par l'entité compétente en assainissement non collectif.

2.2 - **Eaux pluviales**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectif.

✓Il est préconisé qu'une partie des eaux pluviales soit stockée pour permettre des utilisations de type arrosage des espaces libres…), à raison d'au minimum 2 m^3/100 m^2 de surface imperméabilisée de chaque unité foncière privative.

✓ De plus, dans les lotissements de plus de 10 lots, il est préconisé de créer dans les espaces collectifs un stockage d'au minimum 2 m^3/100 m^2 de surface imperméabilisée des parties communes de l'opération.

3 – Electricité – Téléphone

• Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

• Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

• Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

1 – Cas général :

1.1 – Routes départementales: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 12 m de l'axe de la voie.

1.2 –Autres voies: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 10 m de l'axe de la voie ; des implantations générales autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles.

1.3 –Voies intérieures nouvelles : des implantations générales autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles dans les opérations groupées mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles.

3 –Cas particuliers:

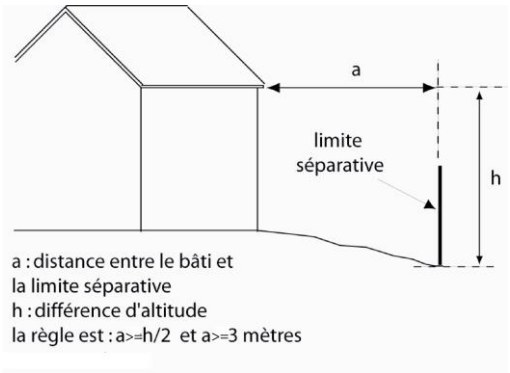
✓ Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- pour des motifs de sécurité,
- pour les aménagements, restaurations et agrandissements des bâtiments existants

✓Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites d'emprise des voies.

✓ Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

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



◆ **cas général secteur UC :**

Les constructions, y compris les piscines et les annexes à l'habitat doivent être implantés de telle manière que 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.

◆ **cas général secteur UCa :**

Les constructions doivent être édifiées :

• Soit en limite séparative,

• soit de telle manière que 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.

◆ **cas particuliers :**

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

◆ **piscines :**

Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives

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

Les bâtiments principaux doivent être implantés à une distance de 6 mètres minimum

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ; toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les piscines et les terrasses non couvertes. ~~à prendre en compte dans l'emprise au sol les bassins de piscine, les abris à voiture couverts par une toiture supportée par des poteaux ou des murs, un garage, un abri à jardin, un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC~~. Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction à la surface du terrain objet de la demande.

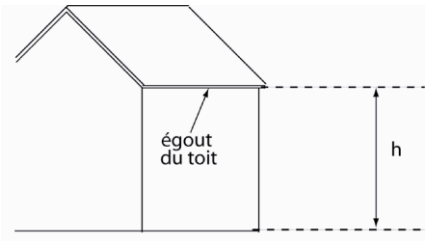
◆ **Secteurs UC, UCa :**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.20.

◆ **Secteur UCb :**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.08.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



h : hauteur de la construction projetée :
h< ou = 7 m (10m pour les bâtiments publics)

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 7,0 mètres en tout point de l'égout du toit.

2– Remarques :

• La hauteur maximale des bâtiments publics est portée à 10 m

• Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, les antennes, ainsi que les bâtiments publics

• Les ouvrages publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, ligne EDF…) ne sont pas assujettis à cette règle

ARTICLE UC 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 111-27 du Code de l'Urbanisme).

◆ Cas général :

1 – Toitures : Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles de terre cuite de surface courbe (tuiles canal ou similaires) et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre à 2 exceptions près : la toiture végétalisée est autorisée quelle que soit sa pente ; les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils ne totalisent qu'un tiers de la surface à couvrir

2 –Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures. Les constructions en bois sont autorisées.

3 - Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

4 – Clôtures : les clôtures devront être réalisées :

— soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant, et à éviter la plantation de rideaux d'arbres monospécifiques (cyprès, thuyas…) fortement allergènes. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives

— soit constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

Bâtiments publics : Non réglementé

◆ Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

→ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 50% par pan de toiture sans pouvoir être supérieur à 25m² par pan, à l'exception des bâtiments publics pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale. Dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

→ En façade et au sol : les capteurs solaires de plus de 25m² sont interdits

◆ Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière

✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores

✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article est applicable :

→ à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 m² de surface de plancher et de la reconstruction de la surface de plancher hors œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation ;

→ aux changements de destination des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

◆ Habitations :

Il est exigé 2 places de stationnement par logement. Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement hors terrain privatif par lot.

◆ pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Conformément aux dispositions des articles L151-34 et L151-35, il est exigé dans le cas général 1 place de stationnement par logement.

- constructions à usage d'activités :

  Il est imposé une place de stationnement :

  → par 30 m² de surface de plancher affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m² de vente,

  → par 30 m² de surface de plancher pour les bureaux,

  → par chambre d'hôtel,

  → pour 7 places de restaurant

  → par lit pour les établissements hospitaliers

  → pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées

  → par poste de travail pour les locaux artisanaux.

- pour les établissements scolaires :

  Il est imposé 2 places par classe. Les établissements scolaires doivent aussi comporter une aire de stationnement couverte pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- modalités d'application :

  ✓ La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

  ✓ Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

  ✓ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

  ✓ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

  ✓ Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places

- Véhicules à 2 roues : La règle ne s'applique pas aux lotissements. Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de :

  ✓ 1 place pour 120m² de surface de plancher entamée à partir d'une opération regroupant au minimum 400m² de surface de plancher

  ✓ 1 place pour 100m² de surface commerciale, artisanale ou de service entamée

  ✓ pour les activités de stockage : Néant

  ✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire

  ✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux :1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités.

ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

SANS OBJET

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 – Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

• Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts ou en jardins. Ces espaces verts représentent 10% au moins de l'unité foncière.

• Dans les opérations groupées réalisés sur une unité foncière de plus de 1 hectare, il doit être créé un espace collectif, si possible central, à raison de 30 m² par lot ou par logement. Cet espace ne peut être inférieur à 1000 m².

• Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE UC 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries…) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone, à usage principal d'habitation, de commerces et services, insuffisamment ou non équipée et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements, suivant un schéma d'organisation générale de l'ensemble de la zone figurant dans le dossier PLU (pièce 3.2 : orientations d'aménagement). Les zones AU ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif à l'exception du secteur AUa.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- La création de bâtiments agricoles
- Les bâtiments industriels
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs,
- En bordure des ruisseaux, les constructions dont la côte est située à moins de 1m de la côte de la crête de berge sont interdites

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

– Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone

– L'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si :

- elle est compatible avec le schéma d'organisation de zone correspondant figurant dans la pièce 3.2 : orientations d'aménagement et de programmation ; et en particulier respecter,
- dans le secteur AUa, elle respecte conformément à l'article L151.15, un quota de 40% de logements locatifs sociaux par rapport au nombre total de logements créé dans l'opération
- dans la zone AU de Bésiaou, elle respecte conformément à l'article L151.15, un quota de 20% de logements locatifs sociaux par rapport au nombre total de logements créé dans l'opération

— Le phasage d'urbanisation doit être respecté tel qu'il est indiqué dans le document graphique : les zones AU de la tranche 1 devront être urbanisées entre 2017 et 2022 ; celles de la tranche 2 devront l'être entre 2023 et 2030. Les zones AU de la 2ème tranche ne pourront être construites qu'après le remplissage des zones AU de la 1ère tranche,

— Les entreprises artisanales, commerciales et de services ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

→ qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le voisinage, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables

→ que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

— Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition que les talus ainsi générés aient une hauteur au plus égale à 0.80m

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Les accès devront être regroupés, y compris avec le bâti.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création des accès sur les voies publiques est définie dans les schémas d'organisation de zones AU figurant dans le dossier PLU (pièce 3.2 : orientations d'aménagement).

2 – voirie nouvelle :

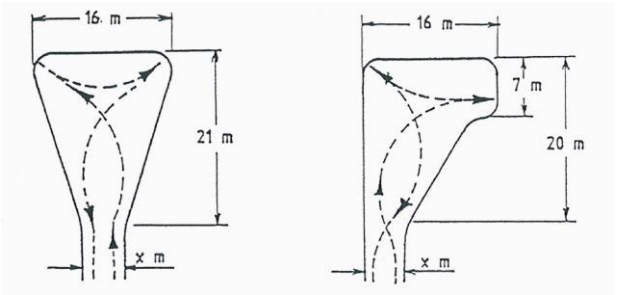
Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

→d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,

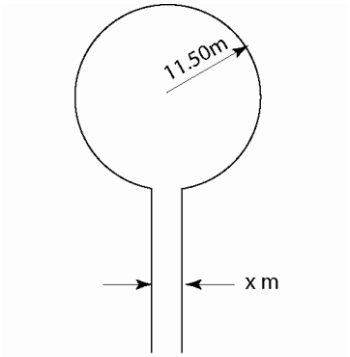
→ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des voies nouvelles devront respecter les dispositions figurant aux orientations d'aménagement (pièce 3.2 : orientations d'aménagement et de programmation).

Les voies nouvelles se terminant en impasse et desservant plus de 2 lots devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. L'aire de retournement des voies en impasse devra respecter l'un des 2 schémas suivants :



CROQUIS D'AIRE DE RETOURNEMENT DES VOIES EN IMPASSE
SCHEMA n°1



CROQUIS D'AIRE DE RETOURNEMENT
SCHEMA n°2

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

3 – Liaisons douces :

Les liaisons douces mentionnés aux orientations d'aménagement (pièce n° 3.2 du PLU) devront être respectés

4 – Déchets ménagers : Les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant. Dans le cas du schéma n°1, l'aire de présentation sera réalisée à l'entrée de la voie en impasse.

5 – Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries : L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

0 – Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

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

2 – Assainissement :

2.1 - **Eaux usées**

L'assainissement autonome est autorisé sous réserve de la fourniture de l'attestation de conformité par l'entité compétente en assainissement non collectif.

2.2 - **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est préconisé qu'une partie des eaux pluviales soit stockée pour permettre des utilisations de type arrosage des espaces libres…), à raison d'au minimum 2 m^3/100 m^2 de surface imperméabilisée de chaque unité foncière privative. De plus, dans les lotissements de plus de 10 lots, il est préconisé de créer dans les espaces collectifs un stockage d'au minimum 2 m^3/100 m^2 de surface imperméabilisée des parties communes de l'opération.

3 – Electricité – Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, de gaz ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

1 - Cas général :

1.1 – Routes départementales: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 12 m de l'axe de la voie.

1.2 –Autres voies: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 10 m de l'axe de la voie ; des implantations générales autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles.

1.3 –Voies intérieures nouvelles : des implantations générales autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles dans les opérations groupées mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles.

2 – Cas particuliers:

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites d'emprise des voies.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

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

◆ **cas général :**

Les constructions doivent être édifiées :

• Soit en limite séparative,

• soit de telle manière que 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.

◆ **cas particuliers :**

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives

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

NÉANT

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

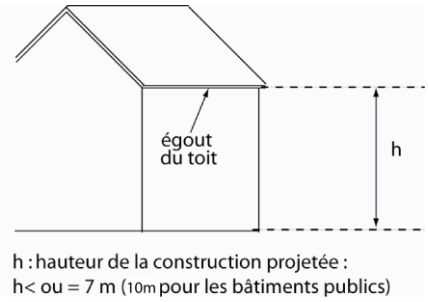
◆ **Secteur AUa : Non réglementé**

◆ **Secteur AU :**

L'emprise au sol au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ; toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les piscines et les terrasses non couvertes. ~~à prendre en compte dans l'emprise au sol les bassins de piscine, les abris à voiture couverts par une toiture supportée par des poteaux ou des murs, un garage, un abri à jardin, un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC~~. Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction à la surface du terrain objet de la demande.

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.20

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



h : hauteur de la construction projetée :
h< ou = 7 m (10m pour les bâtiments publics)

Cas général : La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 7,0 mètres en tout point de l'égout du toit.

Bâtiments publics :cette hauteur est portée à 10 m

Remarques :

• Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et les antennes

• Les ouvrages publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, ligne EDF…) ne sont pas assujettis à cette règle

ARTICLE AU 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 111-27 du Code de l'Urbanisme).

◆ Cas général :

1 – Toitures : Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles de terre cuite de surface courbe (tuiles canal ou similaires) et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre à 2 exceptions

près : la toiture végétalisée est autorisée quelle que soit sa pente ; les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils ne totalisent qu'un tiers de la surface à couvrir

2 –Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures. Les constructions en bois sont autorisées.

3 - Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

4 – Clôtures : les clôtures devront être réalisées :

— soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant, et à éviter la plantation de rideaux d'arbres monospécifiques (cyprès, thuyas…) fortement allergènes. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives

— soit constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

◆ Bâtiments publics : Néant

◆ Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

→ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 50% par pan de toiture sans pouvoir être supérieur à 25m² par pan, à l'exception des bâtiments publics pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale. Dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

→ En façade et au sol : les capteurs solaires de plus de 25m² sont interdits

◆ Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière
✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores
✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

◆ Habitations :

Il est exigé 2 places de stationnement par logement. Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement hors terrain privatif par lot.

◆ pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Conformément aux dispositions des articles L151-34 et L151-35, il est exigé dans le cas général 1 place de stationnement par logement.

◆ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

→ par 30 m² de surface de plancher affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m² de vente,

→ par 30 m² de surface de plancher pour les bureaux,

→ par chambre d'hôtel,

→ pour 7 places de restaurant

→ par lit pour les établissements hospitaliers

→ pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées

→ par poste de travail pour les locaux artisanaux.

◆ pour les établissements scolaires :

Il est imposé 2 places par classe. Les établissements scolaires doivent aussi comporter une aire de stationnement couverte pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

◆ Véhicules à 2 roues : La règle ne s'applique pas aux lotissements. Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de :

✓ 1 place pour 120m² de surface de plancher entamée à partir d'une opération regroupant au minimum 400m² de surface de plancher

✓ 1 place pour 100m² de surface commerciale, artisanale ou de service entamée

✓ pour les activités de stockage : Néant

✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire

✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités.

ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

SANS OBJET

2 - Autres plantations existantes

Les haies et alignements structurants identifiés au titre de l'article L151.23 devront être protégés et conservés

3 – Espaces libres, plantations et espaces verts à créer : Le constructeur devra obligatoirement réaliser les plantations le long des voies et les espaces verts conformément à l'esprit des schémas d'organisation et de désenclavement des zones AU, tels qu'ils figurent dans les schémas d'organisation de zones (pièce 3.2 du dossier PLU). Au minimum, la superficie des espaces verts sera de 60 m² par lot ou par logement pour l'ensemble de l'opération. Cet espace ne peut être inférieur à 10% de l'unité foncière.

Les plantations le long des voies seront réalisées à raison de 12 sujets par hectomètre de voie. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture.

Les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être assimilés à des espaces verts pour leur partie en eau non permanente, à condition qu'ils soient aménagés d'un point de vue paysager, et qu'ils soient ouverts au public.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles (voiries…) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

la zone A, zone agricole de la commune ; la zone A comprend 3 secteurs : le secteur Ap, correspondant au secteur agricole protégé en raison de sa sensibilité paysagère (proximité de l'ancienne abbaye des Feuillants), le secteur Aco, correspondant aux corridors écologiques identifiés dans le territoire communal et inscrits dans le terroir agricole, et le reste de la zone A.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Toutes constructions et installations nouvelles, à l'exception de celles autorisées sous condition dans l'article 2,

2- En zone inondable, sont interdits :

- zones d'aléa fort (couleur bleu foncé sur la CIZI) : les constructions nouvelles
- zones d'aléa faible à moyen (couleur bleu clair sur la CIZI) : toutes constructions nouvelles autres que celles énumérées dans l'article A2
- quel que soit l'aléa : les sous-sols et remblais

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

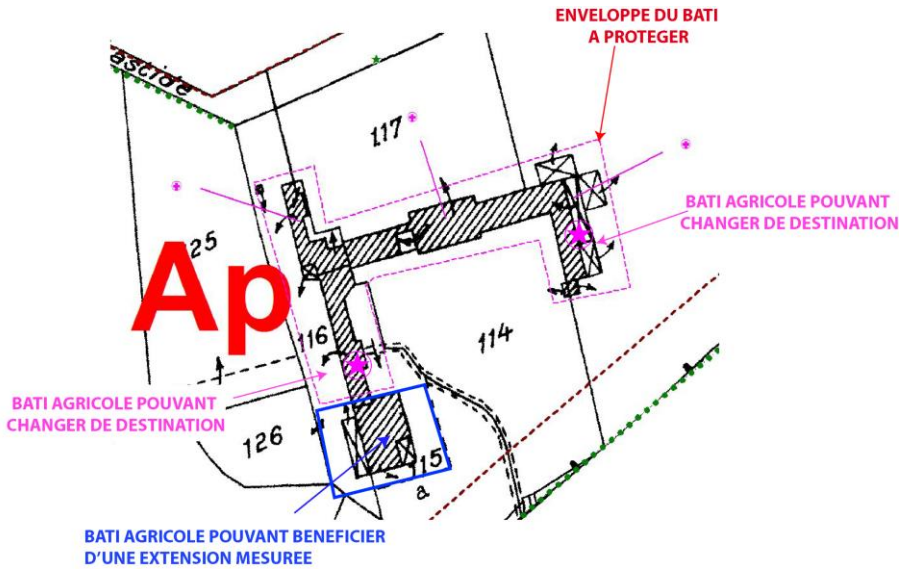
Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes:

◆ secteur Aco :

— Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de démontrer la nécessité technique de les localiser dans ce secteur de forte sensibilité environnementale ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

◆ secteur Ap :

— Les extensions mesurées des constructions agricoles existantes selon le schéma ci-après :



— la construction d'annexes (abri de jardin, garage, piscine…) aux maisons d'habitation existantes à condition que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes mais hors piscines et terrasses non couvertes, n'excède pas 30 m² de surface de plancher, qu'elles soient construites à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon centré sur le bâti principal, et qu'elles soient situées à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal

— Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de démontrer la nécessité technique de les localiser dans ce secteur de forte sensibilité paysagère.

◆ secteur A :

— La construction de maison d'habitation à condition qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité agricole, et qu'il soit établi un lien de nécessité fonctionnelle et géographique

— l'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes à condition que l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher avec un maximum de 200 m² de la surface de plancher pour l'ensemble de la construction et qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants

— La construction d'annexes (abri de jardin, garage, piscine…) aux maisons d'habitation, qu'elles soient existantes ou dont la construction est autorisée, à condition qu'elles qu'ils soient construits à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon centré sur le bâti principal, qu'elles soient situées à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, mais hors piscines et terrasses non couvertes, n'excèdent pas 40m² de surface de plancher

— Les terrains de camping, caravaning à condition qu'il s'agisse de camping à la ferme, qu'il jouxte les constructions existantes, qu'il comprenne au plus 6 emplacements et 20 campeurs par exploitation et qu'il constitue une activité accessoire et complémentaire à l'activité agricole.

– Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage

— La construction des bâtiments à usage agricole (hangars…) à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage

— Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

◆ Pour les bâtiments repérés par une étoile selon la légende : sont autorisés, sous réserve du respect de l'article 11, les changements de destinations des bâtiments en maisons d'habitation

◆ Bâtis protégés au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme, repérés par une croix cerclée selon la légende : aucune construction nouvelle n'est admise en dehors des emprises déjà bâties. Seuls sont autorisés les travaux d'aménagement destinés à préserver, mettre en valeur ou assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique, et sous réserve du respect de l'article A11.

♦ Mares protégées au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme : aucuns travaux susceptibles de détruire ou dégrader les mares ne sont admis.

♦ Haies et alignements structurants protégés au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme : leur arrachage et leur dégradation sont interdits.

◆ Zones inondables repérées sur le document graphique selon la légende: sont autorisées :

✓ aléas forts : sont autorisées :

• les serres tunnels à condition :
  o d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
  o de permettre la transparence hydraulique ;
  o de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.

• les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
  o d'être limitées à une emprise au sol de 20 m² ;
  o de ne pas créer de logement nouveau ;

• les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

✓ aléas faibles à moyens : sont autorisés sous conditions :

• les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole ;

• les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;

• les changements de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L151.11.

◆ Ruisseaux non répertoriés par la CIZI : En bordure des ruisseaux, les constructions dont la côte est située à moins de 1m de la côte de la crête de berge sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'irrigation des terres agricoles

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 – Assainissement :

2.1 - **Eaux usées**

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de la fourniture de l'attestation de conformité par l'entité compétente en assainissement non collectif.

2.2 - **Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

1 - Les distances de recul entre les constructions et l'axe existant ou projeté des voies et chemins ouverts à la circulation automobile sont fixées 15 m de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation et 20 m pour les autres constructions.

2- Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

3- Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites d'emprise des voies,

4- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

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

Non réglementée

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

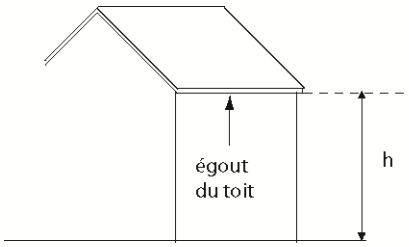
ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à

-7 mètres à l'égout du toit pour les maisons d'habitation autorisées,
- 10 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments d'exploitation agricole,

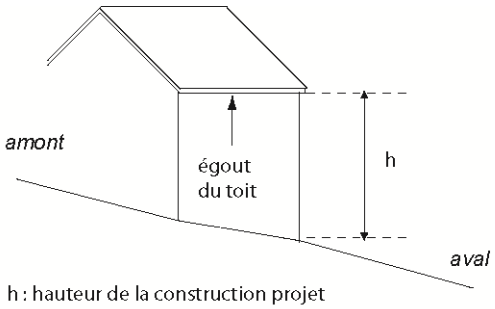
Les extensions devront avoir la même hauteur que le bâtiment d'origine.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3.3 mètres (mesurée sur la façade aval)



h : hauteur de la construction projet

Terrain plat



h : hauteur de la construction projet

Terrain en pente

Des dépassements de hauteur sont autorisés pour les éléments fonctionnels liés à l'activité agricole (silos…), pour les cheminées, les antennes, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif.

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : La hauteur n'est pas réglementée ; en particulier, les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » pourront être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• Cas général :

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

• Secteur A :

◆ aménagement ou agrandissement des constructions traditionnelles (XIX^{ème}S ou antérieur) existantes :

Les restaurations devront être réalisées à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas seront respectées les règles suivantes :

✓ Couvertures : elles devront être réalisées en tuiles canal ou romane, à l'exception des toitures existantes, qu'elles soient en tuile plate, en tuile

mécanique ou en ardoises, qui pourront être conservées si l'architecture le permet, ainsi que des vérandas.

Les toitures seront débordantes en façade et sur l'arrière, les chevrons et les voliges seront apparents, sans lambris.

La pente sera de 30 à 35cm par mètre.

Les couleurs vives des gouttières sont interdites.

✓ Façades : les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée.

Les façades en briques foraines et galets de Garonne destinés à rester apparents seront nettoyées (le sablage est à proscrire) et les éléments en briques seront restaurées à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées (tout comme les galets si nécessaire) selon la technique et la coloration d'origine (mortier de chaux).

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les façades à colombages et pans de bois peuvent conserver apparents les bois.

✓ Ouvertures : les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines des commerces. Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse ou en pierre de taille du pays, ou marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

Les volets, portes et menuiseries seront en parfaite intégration avec l'environnement, les couleurs vives sont interdites. Les volets roulants sont interdits sauf pour les vitrines des commerces. Les portes de garage seront en parfaite intégration avec l'environnement, sans oculus, les couleurs vives sont interdites.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde corps…).

• Constructions nouvelles : Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

• Annexes bâties : Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal (mêmes matériaux) ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces ; cependant, les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal de moins de 10m² de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux que ceux utilisés pour le bâti principal ; dans tous les cas, la toiture devra être identique à celle du bâti principal.

• bâtiments d'exploitation agricole : Les éléments de façade et/ou de toiture en bac acier (ou assimilé) devront être de teinte grise ou marron/beige pour le bardage mural. Tout autre matériau utilisé en façade et destiné à être recouvert sera soit enduit par un crépi de teinte grise ou beige, soit recouvert

d'un bardage bois traité avec une lasure incolore ou non traité afin de laisser le bois griser naturellement.

• Cas du secteur Ap et des bâtiments repérés par une croix cerclée selon la légende :

Toutes restaurations, rénovations ou modifications partielles devront, respecter au plus près l'architecture traditionnelle du bâtiment existant, tant dans leur volume que dans les proportions, les ouvertures, la couverture, les teintes, les matériaux… En particulier, toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages particuliers) sera conservée et restaurée. Les extensions ou modifications de ces bâtiments anciens seront exécutées en harmonie avec la construction d'origine.

• Cas des bâtis protégés au titre de l'article L151.19 repérés par un gros point cerclé selon la légende :

Ces bâtis ainsi que leurs abords immédiats doivent être protégés et mis en valeur ; les travaux d'entretien ou de restauration devront en respecter les formes, volumes, proportions, teintes et matériaux d'origine

• clôtures :

Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées. Tous les autres types de clôture, y compris les clôtures de type coupe-vent à maillage opaque sont interdits.

• Capteurs solaires :

- Maisons d'habitations existantes ou nouvelles : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison que la toiture
- Bâtiments agricoles existants : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti ; les capteurs solaires au sol sont interdits.
- Bâtiments agricoles nouveaux : les capteurs solaires sont autorisés à condition que le bâtiment soit implanté dans l'environnement immédiat du siège d'exploitation, et que le pétitionnaire puisse démontrer que le bâtiment à créer est nécessaire à l'activité agricole
- Les capteurs solaires au sol sont interdits

• Eoliennes :

✓ **Cas général :** L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par corps de ferme, qu'elle soit implantée à proximité immédiate du corps de ferme, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

✓ **Maisons traditionnelles (XIX^{ème}S ou antérieur) existantes** : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve qu'elle soit fixée à la toiture, qu'elle ne dépasse pas du faîtage, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L113-1 et R113-1 et suivants.

Eléments de paysage protégés au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme : Les éléments de paysage correspondants (mares, haies et alignements structurants) devront être intégralement protégés.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées ;

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

NON REGLEMENTE.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est la zone naturelle de la commune de LABASTIDE-CLERMONT, à protéger, essentiellement en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement.

3 secteurs ont été définis:

- le secteur Nco, correspondant aux corridors écologiques identifiés dans le territoire communal et inscrits dans le milieu naturel,
- le secteur Np correspondant au secteur paysager sensible autour de la bastide
- la zone N correspondant au reste de la zone naturelle

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol non visées à l'article N2, et notamment :

- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, de combustibles, solides ou liquides, ou de déchets, ainsi que de vieux véhicules hors d'usage
- Les installations classées
- Les constructions à usage d'habitation
- les bâtiments d'activités agricoles, artisanales ou industrielles
- les terrains de camping-caravaning
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol
- les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs

1- Toutes constructions et installations nouvelles, à l'exception de celles autorisées sous condition dans l'article 2,

2- En zone inondable, sont interdits :

- zones d'aléa fort (couleur bleu foncé sur la CIZI) : les constructions nouvelles
- zones d'aléa faible à moyen (couleur bleu clair sur la CIZI) : toutes constructions nouvelles autres que celles énumérées dans l'article A2
- quel que soit l'aléa : les sous-sols et remblais

3 - En bordure des ruisseaux non répertoriés par la CIZI, les constructions dont la côte est située à moins de 1m de la côte de la crête de berge

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

◆ secteur Nco :

— Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de démontrer la nécessité technique de les localiser dans ce secteur de forte sensibilité environnementale

◆ secteur Np :

— les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à des réseaux d'infrastructure à condition qu'elles soient justifiées, qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité du site et qu'elles ne peuvent pas être réalisées dans un secteur moins sensible d'un point de vue paysager

◆ secteur N :

— Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
— Le stationnement isolé des caravanes
— la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine…) à condition qu'ils soient construits à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon centré sur le bâti principal, qu'ils soient situés à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, mais hors piscines et terrasses non couvertes, n'excèdent pas 40m² de surface de plancher
— l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants à usage d'habitation à condition que l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher avec un maximum de 200 m² de la surface de plancher pour l'ensemble de la construction et qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants

◆ Bâtis protégés au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme, repérés par une croix cerclée selon la légende : aucune construction nouvelle n'est admise en dehors des emprises déjà bâties. Seuls sont autorisés les travaux d'aménagement destinés à préserver, mettre en valeur ou assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique, et sous réserve du respect de l'article A11.

♦ Mares protégées au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme : aucuns travaux susceptibles de détruire ou dégrader les mares ne sont admis.

♦ Haies et alignements structurants protégés au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme : leur arrachage et leur dégradation sont interdits.

◆ Zones inondables repérées sur le document graphique selon la légende:

✓ aléas forts : sont autorisées :

• les serres tunnels à condition :
  o d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
  o de permettre la transparence hydraulique ;
  o de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.

• les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
  o d'être limitées à une emprise au sol de 20 m² ;
  o de ne pas créer de logement nouveau ;

• les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

✓ aléas faibles à moyens : sont autorisés sous conditions :

• les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole ;

• les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;

• les changements de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L151.11.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,

✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules doivent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 – Assainissement :

2.1 - **Eaux usées**

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de la fourniture de l'attestation de conformité par l'entité compétente en assainissement non collectif.

2.2 - **Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales **et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété** sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

1 - Les distances de recul entre les constructions et l'axe existant ou projeté des voies et chemins ouverts à la circulation automobile sont fixées 15 m de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation et 20 m pour les autres constructions.

2- Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

3- Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites d'emprise des voies.

4- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

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

◆ Cas général : Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

◆ Cas particuliers :

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

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

Non réglementée

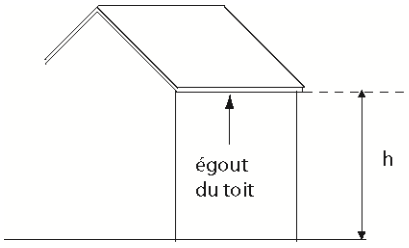
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

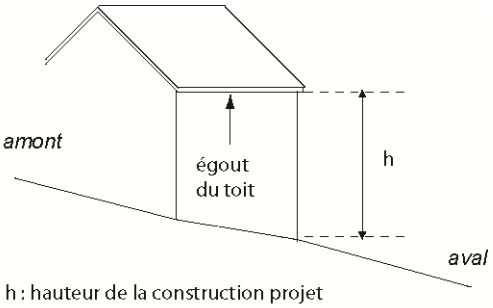
◆ La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, ne pourra soit excéder la hauteur du bâtiment à aménager, soit une hauteur de 5,5 mètres à l'égout du toit. Pour les extensions, la hauteur maximale est fixée à la hauteur de l'égout du toit existant.

◆ La hauteur maximale des annexes, comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à 3.30 mètres



h : hauteur de la construction projet

Terrain plat



h : hauteur de la construction projet

Terrain en pente

◆ Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis (conformément à l'article du code de l'urbanisme concernant les adaptations mineures) pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

◆ Principe général : En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings…) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées.

◆ Dispositions particulières concernant la restauration ou la modification des constructions traditionnelles existantes (XIXème siècle ou antérieur) :

Les restaurations devront être réalisées à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas seront respectées les règles suivantes :

✓ Couvertures : elles devront être réalisées en tuiles canal ou romane, à l'exception des toitures existantes, qu'elles soient en tuile plate, en tuile mécanique ou en ardoises, qui pourront être conservées si l'architecture le permet, ainsi que des vérandas.

Les toitures seront débordantes en façade et sur l'arrière, les chevrons et les voliges seront apparents, sans lambris.

La pente sera de 30 à 35cm par mètre.

Les couleurs vives des gouttières sont interdites.

✓ Façades : les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée.

Les façades en briques foraines et galets de Garonne destinés à rester apparents seront nettoyées (le sablage est à proscrire) et les éléments en briques seront restaurées à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées (tout comme les galets si nécessaire) selon la technique et la coloration d'origine (mortier de chaux).

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les façades à colombages et pans de bois peuvent conserver apparents les bois.

✓ Ouvertures : les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines des

commerces. Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse ou en pierre de taille du pays, ou marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

Les volets, portes et menuiseries seront en parfaite intégration avec l'environnement, les couleurs vives sont interdites. Les volets roulants sont interdits sauf pour les vitrines des commerces. Les portes de garage seront en parfaite intégration avec l'environnement, sans oculus, les couleurs vives sont interdites.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde corps…).

◆ Dispositions particulières concernant les constructions récentes:

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant. La toiture sera en tuile romane.

◆ Capteurs solaires :

- Maisons d'habitations existantes ou nouvelles : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison que la toiture
- Les capteurs solaires au sol sont interdits

◆ Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière

✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores

✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

◆ Clôtures : Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L113-1 et R113-1 et suivants.

Eléments de paysage protégés au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme : Les éléments de paysage correspondants (mares, haies et alignements structurants) devront être intégralement protégés.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées ;

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

NON REGLEMENTE