

# LE GRES

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

ANNEXÉ À LA  
DÉLIBÉRATION DU

29/11/18, LE MAIRE

# PLU



## Plan Local d'Urbanisme

### ELABORATION

Prescrit le : 23/10/2007

Arrêté le : 18/04/2017

Arrêté de mise à l'Enquête Publique le : 22/05/2018

Approuvé le : 29/11/2018

	<i>MODIFICATIONS</i>
--	----------------------

# 4

## REGLEMENT

## DOCUMENT ECRIT



Jean GAICHIES

*Architecte - Urbaniste*

*Foulloubat - Le Ramel - 31590 VERFEIL*

# DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LE GRES, Haute-Garonne.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 – l'article L424-1 du code de l'urbanisme

2- Les articles énumérés à l'article R 111.1 de Code de l'Urbanisme et notamment :

- R 111.2 : relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- R 111.4 : relatif à la préservation des vestiges archéologiques
- R 111.26: relatif à la préservation de l'environnement
- R 111.27 : relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains

3 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées et reportées dans la liste et sur les documents graphiques annexés au présent dossier.

4 - Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la défense nationale.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal

- En zones urbaines dites « Zones U »
- En zones à urbaniser dites « Zones AU »
- En zones agricoles dites « Zones A »
- En zones naturelles et forestières dites « Zones N »

Il comporte également :

- Les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 9 zones et 4 secteurs :

1 - **LES ZONES URBAINES** : les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sont :

- La zone **UA** avec un secteur **UAa**
- La zone **UB** avec un secteur **UBa**
- La zone **UC**
- La zone **UM**

2 - **LES ZONES A URBANISER** : les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation sont :

- La zone **AU1**
- La zone **AU2**
- La zone **AUE2**

3 - **LES ZONES AGRICOLES** : les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles sont :

La zone **A** et les bâtiments pouvant être transformé ou changé de destination (loi avenir pour l'agriculture)

- Le sous secteur **Al** réservé à la restauration et autres activités de loisirs.

### **4-LES ZONES NATURELLES**

**N** : Sont classées en zone naturelles et forestières les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologiques, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles

Le sous secteur **NL** réservé à l'accueil d'activité de loisirs ou de tourisme

5 - **LES ESPACES BOISES CLASSES**, au titre des articles L113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme, ils sont repérés au plan par un gros quadrillage avec rond central, conformément à la légende.

6 - **LES EMPLACEMENTS RESERVES** aux voies et ouvrages publics et installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L 151-50 du Code de l'urbanisme) : ils sont repérés sur les plans par un petit quadrillage, conformément à la légende et sont numérotés.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

4 - 1 Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, articles L152-3 à L 152-6 du code de l'urbanisme

4 - 2 Les règles et les servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions existantes. (Article L-152-3 du code de l'urbanisme)

## **ARTICLE 5 – DISPOSITIONS GENERALES**

### **5.1 - Reconstruction après sinistre :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée sans tenir compte des dispositions d'urbanisme édictées par le présents règlement, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque d'inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 de chaque zone concernées restent applicables.

### **5.2 – Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du présent P.L.U. et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5et 8 du règlement.

### **5.3 – Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :**

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

### **5.4 – Bâti de caractère à protéger dans la zone agricole.**

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. (Article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme)

### **5.5 – Espaces boisés classés (EBC) :**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme L113-1 et R113-1 et suivants sont applicables aux espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique du règlement conformément à la légende.

### **5.6 – Prise en compte de l'emprise au sol des piscines**

Les piscines sont comprises dans l'emprise au sol des constructions visé à l'article 9 du règlement de chaque zone du PLU, en vertu de l'arrêté du Conseil d'Etat du 21 mars 2008 n°296.239.

### **5.7 - Bâtiments en ruines**

La restauration d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

# ZONE UA

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone d'environ correspond au noyau ancien du village, à vocation essentielle d'habitat et de services.

Il s'agit d'un tissu peu homogène, constitué par des constructions non contiguës et espacées dans un cadre paysager.

On y retrouve les équipements de la commune : la Mairie, l'église et la salle des fêtes.

L'assainissement collectif dessert une grande partie de la zone.

## **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial et agricole.
- 2 - L'installation de caravanes isolées et d'habitats légers et de loisirs isolés ou attenants.
- 3 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes.
- 4 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou hauteur de 2m.
- 6 - Les dépôts de véhicules
- 7 - Les antennes de radiotéléphonie
- 8 - L'ouverture de carrière.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions :

1 - Les constructions à usage artisanal ou commercial sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour l'environnement (nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'incendie, odeurs, etc...) provoquées par le commerce ou l'activité ou induites par l'existence de ce commerce ou de cette activité et qu'elles soient compatibles avec l'habitat, le voisinage et le caractère résidentiel de la zone.

2 - Les annexes à l'habitation, ainsi que piscines et autres équipements de loisirs, sous réserve qu'elles concernent des constructions existantes.

3 - L'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserves qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants du quartier.

4 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sécheresse », en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral le 22 décembre 2008.

## **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès doivent être conformes aux orientations d'aménagements et de programmation de la zone UAa

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, 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 celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Le service gestionnaire devra être consulté pour tout accès sur la RD 42a.

### **2 - VOIRIE**

Les voiries nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles auront des caractéristiques techniques adaptées aux besoins des opérations.

Les voies se terminant en impasse, seront aménagées de sorte à permettre un demi-tour.

Les voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- une plate-forme de 7,5 mètres et une largeur de chaussée de 4 m à sens unique et 5 à double sens.
- ces chaussées seront accompagnées de trottoir ou d'espace d'une largeur minimum de 1.5m pour les espaces piétonniers.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE:**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - ASSAINISSEMENT :**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### 2-1 EAUX USEES :

Le réseau d'assainissement dessert la majorité de la zone, en conséquence les nouvelles constructions seront raccordées si celui-ci est présent ou permettront le raccordement ultérieur en l'attente de la réalisation de ce dernier.

L'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement des constructions autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

#### 2-2 EAUX PLUVIALES :

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Un stockage préalable au rejet dans le réseau ou dans le milieu superficiel, avec un ouvrage de rétention, est imposé pour chaque construction à concurrence de 20 litres par mètre carré de surface imperméabilisée.

Pour la partie raccordable au collecteur existant le branchement est obligatoire.

#### **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :**

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain dans la mesure où l'effacement de réseaux a déjà été effectué dans le village.

### **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

**Supprimé par la loi ALUR**

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

1 – Les constructions devront être implantées :

- avec un recul minimal de 10 m de l'axe de la route départementale n°42a.
- en alignement ou avec un recul minimal de 8m de l'axe des voies communales

2 – Les piscines devront être implantées avec un recul égal au moins à 10 mètres par rapport à l'axe de la voie publique.

3- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées de la limite du domaine publique à :

- 10 mètres par rapport à l'axe de la voie départementale
- 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies
- 3 mètres par rapport aux autres emprises publiques.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2-La construction en mitoyenneté est autorisée si la hauteur sur la limite séparative n'excède pas 3m.

3 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant. .

4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés dans une bande allant de la limite séparative à 3m de celle-ci.

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

Non règlementé

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Coefficient d'emprise de 0,3

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur des constructions nouvelles à la sablière, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 6 mètres

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les constructions, restaurations, extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager, en préservant les perspectives visuelles sur l'église.

Dans le cas d'extension, l'architecture originelle des bâtiments devra être respectée.  
Les plateformes de construction basées sur le principe de déblai remblai sont interdites.

### **1 - FACADES**

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre.
- Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques de terre cuite ou soulignés avec un encadrement en enduit de teinte différente.
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Toute imitation de matériaux est interdite.
- Les façades en bois sont autorisées.

## **2 - TOITURES**

- Les toitures doivent être en tuiles canal vieilles ou vieilles (aspect) et leur pente sera comprise entre 30% et 35%. Toiture terrasse admise dans la limite de 20% des surfaces de toitures.  
Les débords de toiture sont fixés à 0,50 mètres minimum.

### *Dispositions particulières concernant les systèmes de récupération d'énergies renouvelables*

Sont autorisés les capteurs visant à produire de la chaleur ou de l'électricité. Vu la sensibilité de la zone UA, obligatoirement les systèmes seront parfaitement intégrés dans la planimétrie des toitures.

## **3 – CLOTURES**

- en limites latérales les clôtures ne peuvent dépasser 1,7 m de hauteur, elles peuvent avoir la forme d'un mur enduit ou être végétales ou sous forme de grillage sur piquets bois ou métal  
-En façade rue, les clôtures ne peuvent dépasser 1,5 mètres de hauteur et le support de clôture ne peut excéder 100 cm, il peut être surmonté d'une grille ou d'un grillage.  
- Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement de briques de terre cuite.  
- À l'approche de tous carrefours, les clôtures de toutes formes n'occulteront pas la visibilité sur le carrefour.

### *Dispositions particulières concernant les annexes*

Elles seront en bois avec toit ou respecteront les règles générales.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne :

- Les constructions et changement de destination  
- Les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

### **1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

1 place de stationnement par 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

### **2- AUTRES CONSTRUCTIONS**

Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et de la clientèle.

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

### **1 - ESPACES BOISES CLASSES**

L'aménagement des parcelles sera conforme aux orientations d'aménagement et de programmation.

### **2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

### **3 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture.

À l'approche de tous carrefours, les plantations de toutes natures n'occulteront pas la visibilité sur le carrefour.

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé par la loi ALUR

### **ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

NON REGLEMENTÉ

### **ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

NON REGLEMENTÉ

# **ZONE UB**

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à un habitat pavillonnaire en prolongement du centre du village et a des zones de liaison entre ces habitats.

Certains secteurs de la zone sont desservis par l'assainissement collectif.

Dans le sous-secteur UBa l'urbanisation doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

## **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les constructions à usage artisanal, industriel et d'entrepôt commercial et agricole.
- 2- L'installation de caravanes isolées et d'habitats légers et de loisirs isolés ou attenants.
- 3 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes.
- 4 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 5 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article UB 2
- 7 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 8 - Les dépôts de véhicules
- 9 - Les antennes de radiotéléphonie
- 10 – L'ouverture de carrière

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions :

- 1 - Les constructions à usage commercial, sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances directes ou indirectes pour l'environnement (nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'incendie, odeurs, etc...), et qu'elles soient compatibles avec l'habitat, le voisinage et le caractère résidentiel de la zone.
- 2 - Les annexes à l'habitation, ainsi que piscines et autres équipements de loisirs, sous réserve qu'elles concernent des constructions existantes.
- 3 – Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserves qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants du quartier.
- 4 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sécheresse », en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral le 22 décembre 2008.
- 5 - Dans le sous-secteur UBa l'urbanisation doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation

## **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être conformes aux orientations d'aménagement et de programmation de la zone UBa.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile avec un minimum de 5 mètres de large si plus de 2 lots desservis.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Le service gestionnaire devra être consulté pour tout accès sur la RD 42a.

Aucun nouvel accès sur la RD1 ne sera autorisé.

### **2 - VOIRIE**

Les voiries nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles auront des caractéristiques techniques adaptées aux besoins des opérations.

Les voies se terminant en impasse, seront aménagées de sorte à permettre un demi-tour.

Les voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- une plate-forme de 7,5 mètres et une largeur de chaussée de 4 m à sens unique et 5 à double sens.
- ces chaussées seront accompagnées de trottoir ou d'espace d'un largeur minimum pour les espaces piétonniers.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE:**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - ASSAINISSEMENT :**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **2.1 EAUX USEES :**

Si le réseau d'assainissement collectif est disponible au droit de la parcelle, le branchement est obligatoire sur celui-ci.

L'assainissement non collectif est autorisé pour les parcelles non desservies, sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

## 2.2 EAUX PLUVIALES :

Pour les terrains ne disposant pas de réseau au droit de la parcelle, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Pour les parcelles desservies par le réseau collecteur le branchement est obligatoire.

Un stockage préalable au rejet dans le réseau ou dans le milieu superficiel avec un ouvrage de rétention est imposé pour chaque construction à concurrence de 20 litres par mètre carré de surface imperméabilisée.

## 3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Dans la mesure du possible, les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Supprimé par la loi ALUR

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

1 – Les constructions devront être implantées :

- avec un recul minimal de 15 m de l'axe de la voie le long de la route départementale n°1.
- avec un recul minimal de 10 m de l'axe de la voie le long de la route départementale n°42a.
- avec un recul minimal de 8m de l'axe de la voie le long des voies communales.

2 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul par rapport à l'alignement sur la voie publique que le bâtiment existant, à condition que cela ne nuise pas à la sécurité.

3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (exemple transformateur) devront être implantés de la limite du domaine public à :

- 10 mètres maximum par rapport à l'axe des voies publiques
- 3 mètres maximum par rapport aux autres emprises publiques.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2-La construction en mitoyenneté est autorisée si la hauteur sur la limite séparative n'excède pas 3m

3 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant.

4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés dans une bande allant de la limite séparative à 3m de celle-ci.

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

1 - La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 6 mètres.

2 - Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages et équipements publics.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Coefficient d'emprise de 0,2

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur des constructions nouvelles à la sablière, mesurée à partir du sol naturel ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder 6 mètres.

2- cette hauteur sera réduite à 3m pour toute construction implantée en limite séparative

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

4 - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur de ce bâtiment pourra être maintenue.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les opérations de constructions nouvelles, de restaurations, extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

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 entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes...).

Les plateformes de construction basées sur le principe de déblai remblai sont interdites.

### **1 - FACADES**

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites.
- Les façades en bois sont autorisées.
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre.
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Toute imitation de matériaux est interdite.
- Pour la couleur des volets les teintes vives seront exclues.

### **2 - TOITURES**

- Les toitures doivent être en tuiles canal ou à emboîtement de grandes courbures aspect vieilles et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.

- Les débords de toiture sont fixés à 0,50 mètres minimum.
- Les toitures terrasses ou végétalisées seront admises.

### **3 - CLOTURES**

- En limites latérales, la clôture ne peut dépasser 1,7m de hauteur. Elle peut avoir la forme d'un mur enduit ou être végétale ou sous forme de grillage sur piquets bois ou métal
- En façade rue, les clôtures ne peuvent dépasser 1,5 mètres de hauteur le support de clôture ne peut excéder 100 cm il peut être surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- Sur voie les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement briques de terre cuite.
- À l'approche de tous carrefours, les clôtures de toutes formes n'occulteront pas la visibilité sur le carrefour.

#### ***Dispositions particulières concernant les annexes***

Elles seront en bois avec toit ou respecteront les règles générales.

#### ***Dispositions particulières concernant les systèmes de récupération d'énergies renouvelables***

Sont autorisés les capteurs visant à produire de la chaleur ou de l'électricité.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne :

- Les constructions et changement de destination
- Les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

### **1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

- 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

### **2- AUTRES CONSTRUCTIONS**

Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et de la clientèle.

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

### **1 - ESPACES BOISES CLASSES**

Néant.

### **2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

### **3 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture.

À l'approche de tous carrefours, les plantations de toutes natures n'occulteront pas la visibilité sur le carrefour.

## **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé par la loi ALUR

## **ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

NON REGLEMENTÉ

## **ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

NON REGLEMENTÉ

# **ZONE UC**

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au développement plus récent du village.

La forme urbaine correspond au lotissement de TAMBRIL, composés d'habitations individuelles entourées de jardins .

Le réseau d'assainissement collectif dessert en totalité cette zone.

## **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les constructions à usage hôtelier, artisanal, industriel, d'entrepôt commercial et agricole.
- 2- L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs isolées ou attenants.
- 3- Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes.
- 4- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 5 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article UC 2.
- 6 - Les dépôts de véhicules.
- 7 - Les antennes de radiotéléphonie.
- 8 - L'ouverture de carrières
- 9- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions :

- 1 - Les constructions à usage commercial sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour l'environnement (nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'incendie, odeurs etc...).
- 2 - Les annexes à l'habitation, ainsi que piscines et autres équipements de loisirs, sous réserve qu'elles concernent des constructions existantes.
- 3 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sécheresse », en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral le 22 décembre 2008.

## **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès des lots se feront exclusivement sur les voies internes.

Les accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, 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 celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE:**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - ASSAINISSEMENT :**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **2.1 EAUX USEES :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

#### **2-2 EAUX PLUVIALES :**

Le raccordement est obligatoire sur le réseau pluvial existant.

### **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :**

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

**Supprimé par la loi ALUR**

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

1 - Les constructions nouvelles ainsi que les piscines ,et les garages et les annexes, devront être implantées à une distance minimale de :

- 8 mètres minimum par rapport à l'axe des voies communales et internes

2 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante (extension, réfection, aménagement ou surélévation) à la date d'approbation du présent P.L.U. pourra avoir le même recul par rapport à l'alignement sur la voie publique que le bâtiment existant, à condition que cela ne nuise pas à la sécurité.

3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (exemple transformateur) devront être implantées de la limite du domaine public à :

- 10 mètres maximum par rapport à l'axe des voies

- 3 mètres maximum par rapport aux autres emprises publiques.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2-La construction en mitoyenneté est autorisée si la hauteur sur la limite séparative n'excède pas 3m

3 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant.

4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés dans une bande allant de la limite séparative à 3m de celle-ci.

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

1 - La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 6 mètres.

2 - Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages et équipements publics.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Coefficient d'emprise de 0,20

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur des constructions à la sablière, mesurée à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres supers structures exclus ne doit pas excéder 6 mètres.

2- cette hauteur sera réduite à 3m pour toute construction implantée en limite séparative

3 - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur de ce bâtiment pourra être maintenue.

4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les opérations de constructions nouvelles, de restaurations, extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

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 entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les plateformes de construction basées sur le principe de déblai remblai sont interdites.

### **1 - FACADES**

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites
- Les façades bois sont admises.
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre.
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Toute imitation de matériaux est interdite.
- Pour la couleur des volets les teintes vives seront exclues,

### **2 - TOITURES**

- Les toitures doivent être en tuiles d'aspect canal ou à emboîtement grande courbure d'aspect vieilli et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture sont fixés à 0,50 mètres minimum.
- Les toitures terrasse ou végétalisées sont autorisées.

### **3 - CLOTURES**

- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 1,60 mètres de hauteur et ne seront autorisées que sous forme de grillage sur piquets bois ou métal, sur muret éventuellement de hauteur maximale 0,40. Les haies vives sont recommandées.
- Les clôtures côté rue : un muret de 0,60 à 0,80 surmonté d'une grille de 0,80 à 1 mètre. Hauteur maximale : 1,60.
- Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement en briques de terre cuite.
- À l'approche de tous carrefours, les clôtures de toutes formes n'occulteront pas la visibilité sur le carrefour.

#### ***Dispositions particulières concernant les abris de jardin***

Ils seront en bois avec toit ou respecteront les règles générales.

#### ***Dispositions particulières concernant les systèmes de récupération d'énergies renouvelables***

Sont autorisés les capteurs visant à produire de la chaleur ou de l'électricité.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne :

- Les constructions
- Les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

### **1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

2 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

### **2- AUTRES CONSTRUCTIONS**

Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et de la clientèle.

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

### **1 - ESPACES BOISES CLASSES**

NEANT

### **2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

### **3 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture.

À l'approche de tous carrefours, les plantations de toutes natures n'occulteront pas la visibilité sur le carrefour.

## **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé par la loi ALUR

## **ARTICLE UC 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

NON REGLEMENTÉ

## **ARTICLE UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

NON REGLEMENTÉ

# **ZONE UM**

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à une zone déjà urbanisée constructible réservée aux activités militaires.

## ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions ou installations non nécessaires à la Défense nationale.

## ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

## ARTICLE UM 3 - ACCES ET VOIRIE

NON REGLEMENTÉ.

## ARTICLE UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

NON REGLEMENTÉ.

## ARTICLE UM 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR.

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

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées à l'alignement des voies, un recul de 3m à compter de l'alignement doit être observé par rapport à ces limites.

## ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que les constructions ne soient édifiées sur les limites séparatives, un recul minimum de 3m doit être observé par rapport à ces limites.

## ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NON REGLEMENTÉ.

**ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL**

Supprimé par la loi ALUR

**ARTICLE UM 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

NON REGLEMENTÉ.

**ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR**

NON REGLEMENTÉ.

**ARTICLE UM 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

NON REGLEMENTÉ.

**ARTICLE UM 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

NON REGLEMENTÉ.

**ARTICLE UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé par la loi ALUR.

**ARTICLE UM 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

NON REGLEMENTÉ

**ARTICLE UM 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

NON REGLEMENTÉ

# **ZONE AU1**

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone correspond à des secteurs non urbanisés suffisamment desservis, où les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ils font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Ces secteurs sont desservis par l'assainissement collectif

## **ARTICLE AU1-1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les constructions à usage artisanal, industriel et d'entrepôt commercial et agricole.
- 2- L'installation de caravanes isolées et d'habitats légers et de loisirs isolés ou attenants.
- 3 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes.
- 4 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 5 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article UB 2
- 7 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 8 - Les dépôts de véhicules
- 9 - Les antennes de radiotéléphonie
- 10 – L'ouverture de carrière

## **ARTICLE AU1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions :

1 - les constructions à usage d'habitation et leurs annexes artisanal, commercial, de bureaux et de services ainsi que les installations classées nécessaires à la vie des habitants, a condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement, doivent s'intégrer dans une seule opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat couvrant la totalité de la zone. L'opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies par le PLU.

2 – Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserves qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants du quartier.

4 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sécheresse », en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral le 22 décembre 2008.

## **ARTICLE AU1-3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 – ACCES**

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès se feront à partir de la voie interne

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

## **2 - VOIRIE**

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique

Les accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile avec un minimum de 5 m de large si, plus de deux lots desservis.

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

Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendamment des accès des véhicules. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les voies doivent être conformes aux orientations d'aménagements et de programmation de la zone, les tracés étant schématiques

Les voies se terminant en impasse, seront aménagées de sorte à permettre un demi-tour.

Les voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- une plate-forme de 7,5 mètres et une largeur de chaussée de 4 m à sens unique et 5 à double sens.
- ces chaussées seront accompagnées de trottoir ou d'espace d'une largeur minimum de 1.50 m pour les espaces piétonniers.

## **ARTICLE AU1-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - ASSAINISSEMENT :**

#### **2-1 EAUX USEES :**

Les constructions seront raccordées au réseau collectif d'assainissement.

#### **2-2 EAUX PLUVIALES :**

Un réseau collecteur sera réalisé à la charge des lotisseurs.

L'opération respectera les dispositions de la loi sur l'eau.

Un stockage préalable au rejet dans le réseau ou dans le milieu superficiel, avec un ouvrage de rétention est imposé pour chaque construction à concurrence de 20 litres par mètre carré de surface imperméabilisée.

### **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :**

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

### **ARTICLE AU1-5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Supprimé par la loi ALUR

### **ARTICLE AU1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 - Les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 8m de l'axe des voies.

2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (exemple transformateur) devront être implantées de la limite du domaine public à :

- 10 mètres maximum par rapport à l'axe des voies publiques.
- 3 mètres maximum par rapport aux autres emprises publiques.

### **ARTICLE AU1-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 - Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2-La construction en mitoyenneté est autorisée si la hauteur sur la limite séparative n'excède pas 3m sur une longueur maximum de 10 m sur la dite limite séparative.

3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés dans une bande allant de la limite séparative à 3m de celle-ci.

4-Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour des installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

### **ARTICLE AU1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

1 - La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 6 mètres.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE AU1-9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne doit pas excéder 25% de la superficie de la parcelle.

### **ARTICLE AU1-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur des constructions à la sablière, mesurée à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres super structures exclues ne doit pas excéder 6 mètres.

La hauteur totale au point le plus haut ne peut dépasser 8 mètres (cheminées non comprises).

Cette hauteur sera réduite à 3m pour toutes constructions implantée sur une limite séparative.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques

## **ARTICLE AU1-11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les opérations de constructions nouvelles, de restaurations, extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

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 entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les plateformes de construction basées sur le principe de déblai remblai sont interdites.

### **1 - FACADES**

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites
- Les façades bois sont admises.
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre.
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Toute imitation de matériaux est interdite.
- Pour la couleur des volets les teintes vives seront exclues.

### **2 - TOITURES**

- Les toitures doivent être en tuiles canal (aspect) ou à emboîtement grande courbure d'aspect vieilli et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture sont fixés à 0,50 mètres minimum.
- Les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées.

### **3 - CLOTURES**

- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 1,60 mètres de hauteur et ne seront autorisées que sous forme de grillage sur piquets bois ou métal, sur muret éventuellement de hauteur maximale 0,40. Les haies vives sont recommandées.
- Les clôtures côté rue : un muret de 0,60 à 0,80 surmonté d'une grille de 0,80 à 1 mètre. Hauteur maximale : 1,60.
- Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement de briques de terre cuite.
- À l'approche de tous carrefours, les clôtures de toutes formes n'occulteront pas la visibilité sur le carrefour.

*Dispositions particulières concernant les abris de jardins*

Ils seront en bois avec toit ou respecteront les règles générales.

*Dispositions particulières concernant les systèmes de récupération d'énergies renouvelables*

Sont autorisés les capteurs visant à produire de la chaleur ou de l'électricité.

## **ARTICLE AU1-12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

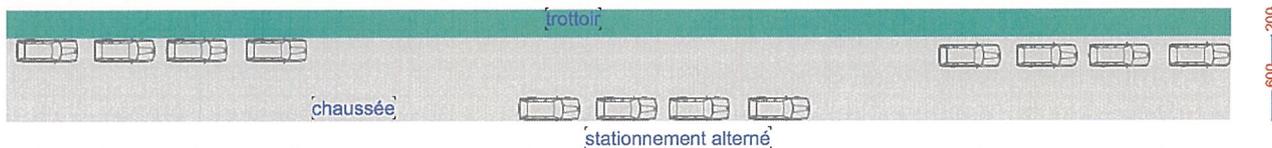
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

## 1 – CONSTRUCTION A USAGE D’HABITATION :

1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

### Stationnement de véhicules en bord de voie en complément des places sur la parcelle :

Il sera réalisé au minimum 1 place de stationnement par lot conformément au schéma de principe suivant.



## 2 – AUTRES CONSTRUCTIONS :

Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et de la clientèle.

## **ARTICLE AU1-13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

### 1 – ESPACES BOISES CLASEES :

Néant.

### 2 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m<sup>2</sup> de terrain. Un espace d'accompagnement sera réalisé et représentant au moins 10% de la superficie de l'opération.

## **ARTICLE AU1-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé par la loi ALUR

## **ARTICLE AU1-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

## **ARTICLE AU1 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

# **ZONE AUE2**

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone d'environ 6 hectares correspond à une zone à urbaniser à usage d'activité elle sera ouverte avec évolution réglementaire du PLU

## ARTICLE AUE2-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages d'intérêt collectif ou nécessaires au fonctionnement des services publics sont interdits .

## ARTICLE AUE2-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Néant.

## ARTICLE AUE2-3 - ACCES ET VOIRIE

NON REGLEMENTÉ.

## ARTICLE AUE2-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

NON REGLEMENTÉ.

## ARTICLE AUE2-5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR

## ARTICLE AUE2-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (exemple transformateur) devront être implantés de la limite du domaine public à :

- 30 mètres maximum par rapport à l'axe de la voie RD 1
- 3 mètres maximum par rapport aux autres emprises publiques.

## ARTICLE AUE2-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés dans une bande allant de la limite séparative à 5m de celle-ci.

**ARTICLE AUE2-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME  
PROPRIETE**

NON REGLEMENTÉ.

**ARTICLE AUE2-9 - EMPRISE AU SOL**

NON REGLEMENTÉ.

**ARTICLE AUE2-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

NON REGLEMENTÉ.

**ARTICLE AUE2-11 - ASPECT EXTERIEUR**

NON REGLEMENTÉ.

**ARTICLE AUE2-12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

NON REGLEMENTÉ.

**ARTICLE AUE2-13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES  
LIBRES - PLANTATIONS**

NON REGLEMENTÉ

**ARTICLE AUE2-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé par la loi ALUR

**ARTICLE AUE2-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES**

NON REGLEMENTÉ

**ARTICLE AUE2-16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

NON REGLEMENTÉ

# **ZONE AU2**

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU2 est une zone actuellement agricole ou non équipée. Elle est destinée à une urbanisation à long terme devant recevoir des constructions à usage d'habitat, de bureaux et services et de leurs annexes.

Cette zone correspond à des espaces non urbanisés qui constituent la réserve de terrains pour le futur.

Ce secteur est fermé à l'urbanisation.

Il pourra être ouvert à l'urbanisation dès que tous les équipements publics d'infrastructure seront réalisés, sous réserve de la compatibilité avec le phasage du SCOT Nord Toulousain et ceci conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les zones AU2 pourront être ouvertes à l'urbanisation par modification ou révision du P.L.U.

Les orientations d'aménagement de la zone, annexée au présent règlement, en définiront graphiquement les modalités d'urbanisation à travers un schéma de principe.

## **ARTICLE AU2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1-Toutes constructions hors les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (exemple transformateur)
- 2 - L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs isolées ou attenants.
- 3 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes.
- 4 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 5 - Les dépôts de véhicules
- 6 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article AU2 2
- 7 - Les antennes de radiotéléphonie
- 8 – L'ouverture de carrière
- 9 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 10 – Les aires de stationnement, les annexes à l'habitation et les garages de véhicules

## **ARTICLE AU2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - Les constructions non interdites dans la zone devront s'intégrer dans l'orientation d'aménagement et de programmation de zone.

## **ARTICLE AU2 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - ACCES**

NON REGLEMENTÉ

2 - VOIRIE  
NON REGLEMENTÉ

**ARTICLE AU2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**  
NON REGLEMENTÉ

**ARTICLE AU2 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE  
FONCIERE**  
Supprimé par la loi ALUR

**ARTICLE AU2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR  
RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (exemple transformateur) devront être implantées de la limite du domaine public à :

- 10 m maximum par rapport à l'axe des voies
- 3m maximum par rapport aux autres emprises publiques

**ARTICLE AU2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR  
RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés dans une bande allant de la limite séparative à 3m.

**ARTICLE AU2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES  
UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME  
PROPRIETE**  
NON REGLEMENTÉ.

**ARTICLE AU2 9 - EMPRISE AU SOL**  
NON REGLEMENTÉ.

**ARTICLE AU2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**  
NON REGLEMENTÉ.

**ARTICLE AU2 11 - ASPECT EXTERIEUR**  
NON REGLEMENTÉ.

## **ARTICLE AU2 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

NON REGLEMENTÉ.

## **ARTICLE AU2 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### **1 - ESPACES BOISES CLASSES**

Néant.

### **2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES**

NON REGLEMENTÉ

### **3 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Conformément aux orientations d'aménagement 1 arbre entre chaque place de stationnement  
À l'approche de tous carrefours, les plantations de toutes natures n'occulteront pas la visibilité sur le carrefour.

## **ARTICLE AU2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé par la loi ALUR

## **ARTICLE AU0 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

NON REGLEMENTÉ

## **ARTICLE AU2 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

NON REGLEMENTÉ

# ZONE A

## CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à la zone agricole de la commune.

Elle définit un espace agricole à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres.

Un repérage par hachurage localise les corridors écologiques

Elle a sa vocation essentiellement agricole bien que certaines activités autres qu'agricoles pourront être autorisées, principalement dans le cadre de réhabilitation de constructions anciennes existantes.

Un secteur de taille et de capacité limitée STECAL, AL est défini. Il est situé au lieu-dit « Sabathé » sur un ancien site d'activités festives, proche du croisement de la RD 29 et de la RD 1 pour développer une activité de loisirs, de tourisme, de restauration ou de diversification économique.

La **zone A** destinée essentiellement à l'utilisation et l'occupation des sols à usage agricole.

Sont répertoriés dans la zone A des bâtiments repérés par une étoile (\*) pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

## ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### **Zone A**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1- Toutes les constructions autres que celles liées ou utiles à l'agriculture. Sont considérées comme utiles à l'agriculture les annexes et piscines à l'usage de l'agriculteur.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation, autres que celles prévues à l'article A2
- 3 - L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs isolés
- 4 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- 5 - Les terrains de camping,
- 6 - Les dépôts de véhicules, ferrailles et déchets non agricoles.
- 7 - Les installations classées, autres que celles prévues à l'article A2
- 8 - Les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage.
- 9 - Les antennes de radiotéléphonie autres que celles prévues à l'article A2 .
- 10 – L'ouverture de carrières
- 11 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 12 – Dans la zone inondable, toute construction est interdite ou installation de toute nature stockage de matières dangereuses, les nouvelles clôtures doivent être transparente hydrauliquement et les remblais sont également interdits.

### **Zone AL :**

Sont interdites toutes constructions autres que celles liées à l'activité de restauration.

### **Hachurage** corridors écologiques

Toute occupation du sol est interdite.

## ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### **Zone A**

Sont autorisées sous conditions :

1 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres des bâtiments d'exploitation. Cependant, pour tenir compte des conditions locales, cette distance pourra être augmentée, par des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la forme et la topographie des parcelles, la nature des bâtiments d'exploitation.

2 - L'extension mesurée des constructions à condition qu'elles aient un usage d'habitation, la surface de plancher globale y compris l'extension ne devant pas dépasser 200 m<sup>2</sup> et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

3 - Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, hors piscine. Toutes les annexes devront être à 30m maximum de l'habitation.

4 - Pour les bâtiments identifiés \*au document graphique le changement de destination est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'exploitation agricole et sous réserves d'une desserte suffisante.

5 - Les ouvrages techniques non liés à l'activité agricole, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

7 - En bordure des ruisseaux, toute construction ou plantation doit être édifiée à une distance de la berge au moins égale à 10 mètres.

8 - Les antennes de radiotéléphonie ne peuvent être autorisées qu'à condition d'être à plus de 200 mètres de toute construction habitée.

9 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sécheresse », en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral le 22 décembre 2008.

Dans le secteur AI sont autorisés des constructions liées aux activités de restauration dont la surface maximale de plancher ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, 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 celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout accès nouveau sur la RD 1 est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - ASSAINISSEMENT :**

#### **2-1 EAUX USEES :**

Les dispositifs d'assainissement non collectif, conformes à la réglementation peuvent être autorisés.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

#### **2-2 EAUX PLUVIALES :**

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Un stockage préalable au rejet dans le réseau ou dans le milieu superficiel, avec un ouvrage de rétention, est imposé pour chaque construction à concurrence de 20 litres par mètre carré de surface imperméabilisée

### **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :**

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain, de préférence.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Supprimé par la loi ALUR

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

1 - Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la voie RD 1 ;
- 20 mètres par rapport à l'axe des autres chemins départementaux.
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.
- 3m par rapport aux autres emprises publiques.

2 - Les constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., édifiées avec un recul inférieur à celui défini aux § 1 et 2, pourront faire l'objet d'extensions mesurées, avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant, à condition que cela ne nuise pas à la sécurité.

3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (exemple transformateur) devront être implantées de la limite du domaine publique à :

- 25 mètres maximum par rapport à l'axe de la RD1.
- 20 mètres par rapport à l'axe des autres chemins départementaux.
- 10 mètres maximum par rapport à l'axe des autres voies.
- 3m maximum par rapport aux autres emprises publiques.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant.

3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés dans une bande allant de la limite séparative à 4m de celle-ci.

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

1 - La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 6 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments agricoles.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages publics.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximum des habitations ne devra pas dépasser 200m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol maximum des annexes des habitations ne devra pas dépasser 50m<sup>2</sup> hors piscines.

Pour le secteur A1, l'emprise au sol maximale autorisée est de 200m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur des constructions nouvelles à la sablière, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder :

- 7 mètres pour des constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans la zone A et AL.
- 10 mètres pour des bâtiments agricoles.

Toutefois, pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, des dépassements de hauteur seront autorisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages publics.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les constructions, restaurations, extensions ou aménagements de constructions existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U., devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la typologie locale sont interdites.

Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

## DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

### **1 - FACADES**

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre.
- Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques de terre cuite ou soulignés en enduit de finition différente.
- Les bardages bois seront admis en parois des constructions non habitables
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Toute imitation de matériaux est interdite.

### **2 - TOITURES**

- Les toitures doivent être en tuiles canal ou à emboîtement grande courbure d'aspect vieilli et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture sont fixés à 0,50 mètres minimum.

### **3 – CLOTURES**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures ne peuvent dépasser 1,6 mètres de hauteur et ne seront autorisées que sous forme de grillage sur piquets bois ou métal, les haies vives sont recommandées. Des murets peuvent être édifiés en support de clôture
- Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement de briques de terre cuite.
- À l'approche de tous carrefours, les clôtures de toutes formes n'occulteront pas la visibilité sur le carrefour.

#### *Dispositions particulières concernant les annexes*

Elles pourront être en bois avec toit ou respecteront les règles générales.

#### *Dispositions particulières concernant les systèmes de récupération d'énergies renouvelables*

Sont autorisés les capteurs visant à produire de la chaleur ou de l'électricité, s'ils sont intégrés dans la toiture.

## DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS D'ACTIVITES AGRICOLES

### **1 – FACADES**

- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Les façades seront de teinte ocre terre s'intégrant dans le paysage.

### **2 – TOITURES**

- Les toitures des constructions présentant une pente seront en tuiles ou en métal. Leur pente ne pourra pas excéder 35%. Leur teinte devra s'intégrer dans le paysage.

### **3 - CLOTURES**

- Les clôtures en bordure des voies publiques ne doivent pas limiter la visibilité aux sorties des accès ou carrefours, et ne seront autorisées que sous forme de grillages.
- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres et ne seront autorisées que sous forme de grillage sur piquets bois ou métal.
- À l'approche de tous carrefours, les clôtures de toutes formes n'occulteront pas la visibilité sur le carrefour.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

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

### **1 - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L131-1 et 2 du Code de l'Urbanisme.

#### **Déclaration préalable de coupe et d'abattage d'arbre en EBC**

La déclaration doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie de la commune ou se situe la coupe. Le délai d'instruction est de 1 mois.

L'entretien courant enlèvement bois mort sans abattage d'arbres vivants se fait sans autorisation ainsi que le débroussaillage.

### **2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES**

NEANT.

### **3 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

À l'approche de tous carrefours, les plantations de toutes natures n'occulteront pas la visibilité sur le carrefour.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé par la loi ALUR

## **ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

NON REGLEMENTÉ

## **ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

NON REGLEMENTÉ

# **ZONE N**

## CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à des secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites et de leur intérêt historique ou du caractère d'espaces naturels.

Un secteur de taille et de capacité limitée STECAL, NL est défini. Il est situé au lieu-dit « Las Comunos », au bord du plan d'eau bordant le « Riu Caout » à l'angle de la RD1 et du chemin de Beauregard proche du village pour des activités de loisirs,

Sur ce STECAL, des orientations d'aménagement et de programmation, définissent les conditions d'urbanisation.

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### ***Zone N :***

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Toutes constructions ou installations autres que les ouvrages techniques, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 2 - L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs isolés ou attenants ou constructions.
- 3 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- 4 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 6 - Les installations classées
- 7 - Les dépôts de véhicules
- 8 - Les antennes de radiotéléphonie
- 9- L'ouverture de carrières
- 10 – Dans la zone inondable, toute construction est interdite

### ***Zone Nl :***

Sont interdites toutes constructions autres que celles liées à l'activité de loisirs.

### ***Zone Nzh***

Sont interdites toutes les constructions ou installation de toute nature, stockage de matières dangereuses. Les nouvelles clôtures doivent être transparente hydrauliquement et les remblais sont également interdits.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sécheresse », en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral le 22 décembre 2008.

Dans le secteur Nl sont autorisés des constructions liées aux activités de loisirs dont la surface maximale de plancher ne dépasse pas 150m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Tout accès nouveau sur la RD 1 est soumis à l'autorisation du gestionnaire.  
L'accès sera conforme à L 'OAP

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - ASSAINISSEMENT :**

#### **2-1 EAUX USEES :**

Les dispositifs d'assainissement non collectif, conformes à la réglementation peuvent être autorisés.

#### **2-2 EAUX PLUVIALES :**

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Un stockage préalable au rejet dans le réseau ou dans le milieu superficiel, avec un ouvrage de rétention, est imposé pour chaque construction à concurrence de 20 litres par mètre carré de surface imperméabilisée

### **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :**

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain, de préférence.

### **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :**

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Supprimé par la loi ALUR

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

- 1- Les constructions seront implantées à au moins 15 m des axes des départementales
- 2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés de la limite du domaine public à :
  - 15 mètres maximum par rapport à l'axe de la RD1
  - 3m maximum par rapport aux autres emprises publiques

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés dans une bande allant de la limite séparative à 4m de celle-ci.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE** NON REGLEMENTÉ

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Pour le secteur NL l'emprise au sol maximale autorisée est de 150 m<sup>2</sup>

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Secteur NI la hauteur maximale à l'égout est fixée à 3m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - FACADES**

- Les bardages bois seront admis en parois des constructions.
- Les bardages et barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Toute imitation de matériaux est interdite.

### **2 - TOITURES**

- Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 5% et 35%.

### **3 – CLOTURES**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures ne peuvent dépasser 1,6 mètres de hauteur et ne seront autorisées que sous forme de grillage sur piquets bois ou métal, les haies vives sont recommandées. Des murets peuvent être édifiés en support de clôture
- À l'approche de tous carrefours, les clôtures de toutes formes n'occulteront pas la visibilité sur le carrefour.

### ***Dispositions particulières concernant les annexes***

Elles pourront être en bois avec toit ou respecteront les règles générales.

### ***Dispositions particulières concernant les systèmes de récupération d'énergies renouvelables***

Sont autorisés les capteurs visant à produire de la chaleur ou de l'électricité, s'ils sont intégrés dans la toiture.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Secteur NI : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

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

### **1 - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L131-1 et 2 du Code de l'Urbanisme

#### **Déclaration préalable de coupe et d'abattage d'arbre en EBC**

La déclaration doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie de la commune ou se situe la coupe. Le délai d'instruction est de 1 mois.

L'entretien courant enlèvement bois mort sans abattage d'arbres vivants se fait sans autorisation ainsi que le débroussaillage.

### **2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

### **3 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture.

À l'approche de tous carrefours, les plantations de toutes natures n'occulteront pas la visibilité sur le carrefour.

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé par la loi ALUR

## **ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

NON REGLEMENTÉ

## **ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

NON REGLEMENTÉ

