

Département de Haute-Garonne

COMMUNE DE MAURAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

- REGLEMENT -

Projet arrêté le:

Approuvé le:

4-2

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 – Le Règlement National d'Urbanisme : les articles du code de l'urbanisme d'ordre public.

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du PLU.
- Le sursis à statuer

- Les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur
- La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article (L.111-3 du code rural)

2 – L'ARTICLE R.123-10-1 :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects (articles 6 et 7) s'appliquent à chaque lot ou construction.

3 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DE SERVICES PUBLICS ET OUVRAGES PUBLICS D'INFRASTRUCTURE OU DE SUPERSTRUCTURE :

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.

Ces ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, château d'eau, réservoir, émetteur-récepteur...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

Pour les ouvrages techniques EDF, GDF tels que les postes de transformation, armoires de coupures, postes de détente, etc..., il pourra être dérogé aux règles des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones :

1. Les zones urbaines : auxquelles s'appliquent les dispositions du règlement sont :

- ✓ la zone UA,
- ✓ la zone UB
- ✓ la zone UE
- ✓ la zone UX

2. La zone à urbaniser : à laquelle s'appliquent les dispositions du règlement sont :

- ✓ la zone 1AU

3. La zone agricole : à laquelle s'appliquent les dispositions du règlement sont:

- ✓ la zone A
- ✓ la zone Ap

4. La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions sont :

- ✓ la zone N
- ✓ la zone Nh

Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1-9 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.LU. 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 avoisinantes.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation des sols n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire 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.

ARTICLE 5 - SITES ARCHEOLOGIQUES

Code du patrimoine

Article L.531-8

Si l'autorisation de fouilles est retirée pour permettre à l'Etat de poursuivre celles-ci sous sa direction ou d'acquérir les terrains, l'attribution des objets découverts avant la suspension des fouilles demeure réglée par les dispositions de l'article L. 531-5.

L'auteur des recherches a droit au remboursement total des dépenses qu'il a exposées. Il peut, en outre, obtenir à titre de dédommagement pour son éviction une indemnité spéciale dont le montant est fixé par l'autorité administrative compétente pour la délivrance de l'autorisation sur la proposition de l'organisme scientifique consultatif compétent.

Article L.531-14

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate

au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Article L.522-1

L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Article R.523-5

Les travaux énumérés ci-après font l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas précédés d'une étude d'impact en application de l'article L122-1 du code de l'environnement :

1° Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;

2° Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;

3° Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;

4° Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m² et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article R. 523-6.

Code pénal

Article 322-3-1

La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur :

1° Un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du code du patrimoine ou un document d'archives privées classé en application des dispositions du même code ;

2° Une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte ;

3° Un bien culturel qui relève du domaine public mobilier ou qui est exposé, conservé ou déposé, même de façon temporaire, soit dans un musée de France, une bibliothèque, une médiathèque ou un service d'archives, soit dans un lieu dépendant d'une personne publique ou d'une personne privée assurant une mission d'intérêt général, soit dans un édifice affecté au culte. Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré.

ARTICLE 6 - LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons à angle droit. Ils sont identifiés par un numéro qui renvoie à la liste des opérations figurant sur le document graphique.

La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le PLU dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général sont énumérés dans la pièce 4-3 du dossier.

ARTICLE 7 - LES ESPACES BOISES CLASSES

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- * s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- * s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- * si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

ARTICLE 8 - LES SECTEURS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Le document graphique a identifié et localisé les immeubles et les éléments de ces immeubles (vitrine-devanture) à protéger pour des motifs d'ordre patrimonial et de diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité et les prescriptions de nature à assurer leur protection au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme.

Les dispositions portées aux documents graphiques ont des effets encadrés soit par les dispositions du règlement, soit directement par le code de l'urbanisme.

*** *Élément du patrimoine bâti à mettre en valeur et à protéger :***

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et à l'annexe 4-5 est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments bâtis remarquables recensés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme est interdite.

Le permis de démolir :

En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- o Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- o Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...) ;
- o Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Le permis de construire :

Tous les travaux effectués sur édifice faisant l'objet d'une protection doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ainsi que le précise l'article 2 du règlement des zones concernées.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées :

- * À la délivrance d'un permis de construire en application des articles R.421-14 à R.421-16 du code de l'urbanisme.

La déclaration préalable :

Les travaux, exécutés sur les constructions ou immeubles identifiés ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément, qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (R.421-17 d/).

ARTICLE 9 - LES CHEMINS PIETONS A CREER OU A CONSERVER

L'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme indique que le PLU peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les

secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

La commune de MAURAN a identifié sur le document graphique les cheminements piétons devant être conservés.

- × **Cheminements piétons à créer ou à conserver** : — — — Les cheminements existants à créer ou à conserver sont figurés sur le document graphique. Les aménagements ne remettant pas en cause la continuité du cheminement sont possibles.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA, d'une surface d'environ 7,2 hectares, correspond à l'unité urbaine historique de la commune.

Elle comprend un site unique : le bourg-centre. Elle se compose d'un bâti ancien implanté le long d'un front urbain continu de R+1 ainsi que des combles dans quelques cas. Le règlement vise à respecter le tissu urbain ancien existant et à affirmer sa forme urbaine regroupée (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...).

Cette zone est divisée en deux sous-secteurs :

- UAa, desservie par l'assainissement collectif.
- UAb, en assainissement autonome

Cette zone est exposée aux crues de la Garonne (**CIZI**). Une trame spécifique permet d'identifier sur le document graphique les secteurs exposés à un tel risque sur l'ensemble du territoire communal.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains** approuvé le 9 janvier 2011.*

ARTICLE UA 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts
2. Les installations et travaux divers de type :
 - × les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - × les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - × les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus de 1,2 mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie

- * les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
- * les habitations légères de loisirs

3. L'ouverture de carrières

4. Dans le secteur concerné par le risque inondation défini sur le document graphique, toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE UA 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral.

1. Dans le secteur concerné par le risque inondation défini sur le document graphique

- * les travaux de restauration, d'entretien et de gestion courante des biens et activités implantées à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets (l'ombre hydraulique du bâtiment existant...);
- * les extensions des constructions existantes, à condition que le plancher bas soit situé au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et sans création de logement nouveau.

2. Les constructions à usage de commerce dans la limite de 300 m² de surface de vente

Dans tous les cas, les travaux réalisés ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux, y compris l'écoulement des ruisseaux identifiés sur le document graphique. - - - - -

La commune étant classée en zone de sismicité faible (1b), des règles spécifiques de construction des bâtiments nouveaux devront être mises en œuvre.

Tout projet d'aménagement situé dans le périmètre d'un site archéologique repéré au document graphique devra être soumis pour avis à la Direction des Affaires Culturelles – Service régional de l'Archéologie.

ARTICLE UA 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons.

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 création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

ARTICLE UA 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

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

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Zone UAa : Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement non collectif, conforme à la carte d'aptitude des sols et à la réglementation en vigueur jointe en annexe du présent dossier. Cette installation doit être conçue afin de pouvoir se raccorder au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Zone UAb : les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement non collectif, conforme à la carte d'aptitude des sols et à la réglementation en vigueur jointe en annexe du présent dossier. Cette installation doit être conçue afin de pouvoir se raccorder au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur communal sur la voie publique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- vers un réseau privé collectant ces eaux
- ou
- par un drainage individuel privé favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE- TELEPHONE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en technique discrète (à titre d'exemple : techniques souterraines ou réalisation de réseaux torsadés en façade) pour les opérations d'ensemble est obligatoire.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Zone UAa : Non réglementé.

ZONE UAB : La taille de l'unité foncière doit permettre la réalisation d'un assainissement non collectif, en l'absence du réseau de collecte des eaux usées.

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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

Toute construction nouvelle devra avoir une façade implantée à l'alignement des voies ou du front bâti.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- ✗ Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement.

- × Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus qui peuvent être implantés avec le même recul que le bâtiment d'origine.
- × Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.
- × En raison de la topographie ou de la nature du sol, à condition que l'implantation du bâtiment épouse la forme du relief et présente moins de modification du relief.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, piscines et leurs abris.

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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives. Le retrait de la construction par rapport à l'autre limite ne devra pas être inférieur à 3 mètres ou à la moitié de la hauteur (égout du toit) du bâtiment.

2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISEES

Des implantations autres que celles-ci seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, repérés sur le document graphique, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation ou d'activités non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment (égout du toit) le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2- Les annexes devront être :

- * soit accolées au bâtiment principal
- * soit implantées à 12 mètres maximum du bâtiment principal.

3- Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'existant.

ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- * Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- * Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- * Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées à l'alignement, en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.

1- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres sous sablière.

2- Les constructions publiques à usage d'équipements collectifs ainsi que les ouvrages d'infrastructures ne sont pas soumis à la règle de hauteur.

3- L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

ARTICLE UA 11- ASPECT EXTERIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

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.

Sont interdits :

- * L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;

- ✗ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- ✗ Les toitures à une seule pente pour les habitations.

2- RESTAURATION ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés. Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront un caractère mineur.

3- CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,2 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

Orientation

Les constructions principales auront une façade parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures.

Façades

- ✗ Les galets ou les briques apparentes seront appareillées traditionnellement.
- ✗ Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes identiques aux enduits traditionnels (teinte sable, ocre, brique ...). Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Ouvertures

Les ouvertures visibles de la voie publique auront une dominante verticale, sauf les portes de garage, ainsi que les vitrines de commerces.

Couvertures-toitures

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 35 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile.

Les capteurs solaires, climatiseurs et antennes paraboliques doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les clôtures

Les clôtures sur l'espace public devront être composées soit :

- d'un muret traditionnel dont la hauteur sera comprise entre 1 et 2 mètres
- d'un muret traditionnel ne pouvant excéder 1 mètre lorsqu'il est surmonté d'une grille ou d'un grillage. La hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

Ces murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

Les clôtures séparatives devront être composées soit :

- × d'un mur enduit
- × d'un grillage
- × d'une haie végétale.

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

En zone inondable

Les clôtures seront hydrauliquement transparentes, à savoir d'une hauteur maximale de 1,50 m avec soubassement béton de 0,40 m maximum.

ARTICLE UA 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins 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 habituelle ci-après :

A – HABITATIONS :

Il est imposé 1 place minimum par tranche de 60 m² de SURFACE DE PLANCHER à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour lesquels 1 place de stationnement par unité de logement est imposée.

Exemple :

Le calcul se fera en :

- × Arrondissant au nombre entier inférieur s'il est inférieur à X,5
- × Arrondissant au nombre entier supérieur s'il est supérieur à X,5

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ayant 500 m² de SURFACE DE PLANCHER, il est exigé 8 places de stationnement minimum.

Selon le principe de 70 %, elles peuvent être réparties ainsi :

- ✓ *6 minimum situées à l'intérieur des lots constructibles ;*
- ✓ *2 situées à l'extérieur des lots sur les voies ou les emprises ouvertes à la circulation publique.*

B – CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m² de SURFACE DE PLANCHER. pour les bureaux,
- pour 1 chambre d'hôtel,
- pour 20 m² de salle de restaurant.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

C– MODALITES D'APPLICATION

- ✓ La règle applicable aux constructeurs 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.
- ✓ Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'État au titre de l'article L.123-1-13, il est exigé une place par logement.
- ✓ En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou à la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, le nombre d'emplacements prévu, il pourra être dérogé à la règle.

ARTICLE UA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et organisées de manière paysagère.

ARTICLE UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB, d'une surface d'environ 7,4 hectares, correspond aux secteurs péri-urbains (extensions et hameaux) composés essentiellement de maisons individuelles.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à permettre l'émergence de nouveaux quartiers par la densification tout en autorisant l'évolution du bâti dans le respect des prescriptions architecturales.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains** approuvé le 9 janvier 2011.*

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.123-1-5 7° sont prévues, afin de préserver les bâtiments remarquables, mentionnés au plan graphique.

ARTICLE UB 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts
2. Les installations et travaux divers de type :
 - * les parcs d'attraction, les stands de tirs, les pistes de karting installés à titre permanent
 - * les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - * les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - * les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation
 - * les habitations légères de loisirs
 - * les travaux et installations divers autres que les aires de jeu, de sports et de stationnement ouvertes au public
3. L'ouverture de carrières

ARTICLE UB 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement :

- × à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (ex : laveries, pharmacie, installations de climatisation...)

et

- × à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou de dangers pour le voisinage, la santé, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.

2. L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition :

- × Qu'ils entraînent une diminution des nuisances
- × Qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.

3. Les constructions à usage de commerce dans la limite de 300 m² de surface de vente

4. Les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral.

La commune étant classée en zone de sismicité faible (1b), des règles spécifiques de construction des bâtiments nouveaux devront être mises en œuvre.

Règles particulières aux bâtiments remarquables faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° :

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées :

- × À la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application L.442-2 du code de l'urbanisme.
- × Et au respect des prescriptions de l'article UB11.

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- × Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- × Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...) ;
- × Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Tout projet d'aménagement situé dans le périmètre d'un site archéologique repéré au document graphique devra être soumis pour avis à la Direction des Affaires Culturelles – Service régional de l'Archéologie.

ARTICLE UB 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons.

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.

Toutes les constructions nouvelles ou opérations nouvelles devront utiliser les accès existants prioritairement.

Les accès sur la RD62 devront être regroupés.

2-VOIRIE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Ainsi, les voies devront présenter une chaussée minimale de 4,5 m. Elles devront être accompagnées d'au minimum un chemin piéton de 1,5 m de largeur destiné exclusivement aux piétons et aux cycles.

Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies devront obligatoirement aboutir en fond de parcelle de manière à assurer la possibilité d'un allongement ultérieur permettant d'assurer une urbanisation ou une liaison en continuité.

ARTICLE UB 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

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

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement autonome ou autonome regroupé, conforme à la carte d'aptitude des sols et à la réglementation en vigueur jointe en annexe du présent dossier.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur communal sur la voie publique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- vers un réseau privé collectant ces eaux
- ou
- par un drainage individuel privé favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE- TELEPHONE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La taille de l'unité foncière doit permettre la réalisation d'un assainissement non collectif, en l'absence du réseau de collecte des eaux usées.

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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Les constructions principales devront avoir une façade à 15 mètres minimum de l'axe des Routes Départementales.

2- PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES ET AUX VOIES NOUVELLES INTERNES D'UNE OPERATION

Les constructions principales devront avoir une façade implantée à 10 mètres maximum de l'axe des voies.

3- DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES :.

- × Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- × En raison de la topographie ou de la nature du sol, à condition que l'implantation du bâtiment épouse la forme du relief et présente moins de modification du relief.
- × Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction principale devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, piscines et leurs abris. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- DISPOSITIONS GENERALES

Toute nouvelle construction devra être implantée soit :

- en limite séparative
- à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISEES

Pour les annexes et les extensions des constructions existantes, les implantations en limite séparative sont uniquement permises à condition qu'elles présentent une hauteur de moins de 3 m (à la sablière) et que la longueur du bâtiment n'excède pas 10 mètres sur cette limite.

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, repérés sur le document graphique, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation ou d'activités non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment (égout du toit) le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2- Les annexes devront être :

- * soit accolées au bâtiment principal
- * soit implantées à 12 mètres maximum du bâtiment principal.

3- Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements pourront être autoriser à condition de ne pas aggraver l'existant.

ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière. La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UB 11- ASPECT EXTERIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

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.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

2. IMPLANTATION ET TERRASSEMENT

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,2 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

3. COUVERTURES-TOITURES

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 35 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile.

Les capteurs solaires, climatiseurs et antennes paraboliques doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

4. LES CLOTURES

Les clôtures sur l'espace public devront être composées soit :

- d'un muret traditionnel dont la hauteur sera comprise entre 1 et 2 mètres
- d'un muret traditionnel ne pouvant excéder 1 mètre lorsqu'il est surmonté d'une grille ou d'un grillage. La hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

Ces murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

Les clôtures séparatives devront être composées soit :

- × d'un mur enduit,

- × d'un grillage
- × d'une haie végétale.

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

REGLES PARTICULIERES AUX ELEMENTS BATIS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- × Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- × De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- × Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

Dans le cas de la restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, le propriétaire devra faire appel aux services du SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).

ARTICLE UB 12- STATIONNEMENT

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

1 – HABITATIONS :

Il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m² de surface de plancher et une place supplémentaire par 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

2 – BUREAUX ET LOCAUX ARTISANAUX:

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher..

3 – COMMERCES

Commerces ayant une surface de vente de :

- **moins de 100 m²**, il est exigé une place de stationnement par 30 m² de surface de vente.
- **plus de 100 m²**, il est exigé deux places par 30 m² de surface de vente

4- RESTAURANTS :

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

MODALITES D'APPLICATION

- ✓ La règle applicable aux constructeurs 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.
- ✓ Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'État au titre de l'article L.123-1-13, il est exigé une place par logement.

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- ESPACES BOISES ET PLANTATIONS EXISTANTES

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente.

2- ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER

- a) Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain naturel.
- b) Dans les opérations d'aménagement, il sera créé un espace vert commun correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération.

3 - PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est de 0,2.

Les équipements d'intérêt général ne sont pas assujettis.

ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE, d'une surface d'environ 1 hectare, correspond aux installations et constructions à usage d'équipements collectifs et de loisirs.

Cette zone, en assainissement autonome, est destinée principalement à la pratique du sport, aux loisirs, à la culture et à l'éducation.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à maintenir une diversité des fonctions du territoire.

Cette zone est exposée aux crues de la Garonne (**CIZI**). Une trame spécifique permet d'identifier sur le document graphique les secteurs exposés à un tel risque sur l'ensemble du territoire communal.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains** approuvé le 9 janvier 2011.*

ARTICLE UE 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols y compris les groupes scolaires, à l'exception de ceux visés à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que le plancher bas soit situé au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC).

1. les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. les constructions liées aux activités de loisirs ;
3. les constructions à usage d'habitation en zone d'aléa moyen à faible, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée au fonctionnement ou au gardiennage des installations, constructions et équipements autorisés.
3. Les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral.

4. La reconstruction à l'identique (niveau des planchers, SURFACE DE PLANCHER, destination, nombre de logements) des bâtiments détruits par un sinistre autre qu'une inondation ;

La commune étant classée en zone de sismicité faible (1b), des règles spécifiques de construction des bâtiments nouveaux devront être mises en œuvre.

ARTICLE UE 3- ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des services de secours aux blessés.

ARTICLE UE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article L111-4

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

1- EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine un apport complémentaire (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires implantés sur les aires de repos ou de services) peut être admis par pompage autonome et servir à la lutte contre l'incendie ainsi qu'à la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires en vigueur.

b-Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les parcelles auront une superficie minimale de 2000 m² afin d'assurer l'existence d'un dispositif d'assainissement autonome.

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

1 - Toutes les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale de 10 mètres de l'axe de la voie.

2 - Des implantations différentes sont autorisées sur les voies intérieures existantes ou futures des groupes de constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins supérieure à la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sera au minimum de 6 mètres.

ARTICLE Ue 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ue 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée de la sablière au terrain naturel ne pourra excéder 8 mètres avec une tolérance de 1 mètre supplémentaire pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages.

ARTICLE UE 11- ASPECT EXTERIEUR

1 – Généralités

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 mouvements de terre

Les mouvements de terre seront admis pour la réalisation des constructions et des voies d'accès.

3 - Les matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) d'un parement ou d'un enduit sont interdits. Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie doit être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

4 - Les toitures

Les couvertures seront de surface courbe. Les toitures en terrasses, de faible pente ou plates sont admises lorsqu'elles ne nuisent pas à l'harmonie du paysage urbain environnant.

L'installation de panneaux solaires est autorisée si elle s'intègre au bâtiment.

5 - Les clôtures

Les clôtures seront hydrauliquement transparentes, à savoir d'une hauteur maximale de 1,50 m avec soubassement béton de 0,40 m maximum.

Les éléments composant les clôtures en limite de propriété seront d'une grande simplicité et pourront être constituées d'une grille, d'un grillage ou d'un écran en bois.

ARTICLE UE 12- STATIONNEMENT

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.

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

ARTICLE UE 13- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

1- Les arbres et les plantations existantes doivent être maintenus sur les sites non bâtis.

2- Les espaces qui sont libres de toutes constructions doivent être maintenus en l'état et ne doivent pas être imperméabilisés afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux de pluie.

3- Tout traitement des espaces verts devra être réalisé conformément aux traitements existants (essences locales).

4- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale pour 4 emplacements.

ARTICLE UE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ZONE UX

Caractère de la zone

La zone UX, d'une superficie d'environ 3 700 m², est destinée à accueillir principalement des activités artisanales.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à maintenir l'offre d'accueil existante.

Cette zone est exposée aux crues de la Garonne (**CIZI**). Une trame spécifique permet d'identifier sur le document graphique les secteurs exposés à un tel risque sur l'ensemble du territoire communal.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains** approuvé le 9 janvier 2011.*

ARTICLE Ux 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les installations et travaux divers de type :

- * les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
- * les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
- * les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- * les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable
- * les travaux et installations divers autres que les aires de jeu, de sports et de stationnement ouvertes au public
- * les habitations légères de loisirs.
- * les parcs et fermes solaires

2. L'ouverture de carrières

3. Les bâtiments à vocation agricole

4. Les constructions soumises à autorisation dans le cadre du régime installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE Ux 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que le plancher bas soit situé au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC).

1. Les installations classées et les équipements collectifs liés aux activités autorisées dans la zone. Les installations classées ne devront produire aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat ;

2. Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités dans la zone.

La commune étant classée en zone de sismicité faible (1b), des règles spécifiques de construction des bâtiments nouveaux devront être mises en œuvre.

ARTICLE Ux 3- ACCES ET VOIRIE

Article L111-4

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

1-ACCES

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2-VOIE NOUVELLE

Les voies nouvelles (double sens de circulation) doivent avoir 4,5 mètres de chaussée minimum. Si elles sont en impasse, ces voies doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules utilitaires de faire demi-tour.

ARTICLE Ux 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

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

2- EAU INDUSTRIELLE

L'alimentation en eau dite « industrielle » par le moyen d'un forage, susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles est permise, mais doit être faite en accord avec les services administratifs compétents.

3- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Les constructions nouvelles doivent être assainies :

- soit par un dispositif autonome agréé par les services administratifs compétents (SPANC) ;
- soit par un dispositif d'assainissement collectif privé et agréé par les services administratifs compétents.

b-Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

c- Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que les effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de pré-traitement, pourront être rejetées dans le réseau de fossés existants dans les conditions prévues par la réglementation.

4- ÉLECTRICITE- TELEPHONE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les parcelles auront une superficie minimale de 2000 m² afin d'assurer l'existence d'un dispositif d'assainissement autonome.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe de la voie. Le recul autorisé s'applique à une façade du corps principal.

Ces marges de recul peuvent être modifiées:

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...);
- pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul.

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

Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 6 mètres. Le recul autorisé s'applique à une façade du corps principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière doivent être distants l'un de l'autre de 5 mètres minimum. Le recul autorisé s'applique à une façade de la construction.

ARTICLE Ux 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 60 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE Ux 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m au faitage.

ARTICLE Ux 11- ASPECT EXTERIEUR

1-Généralités

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- * la simplicité et les proportions de leur volume ;
- * l'unité et la qualité des matériaux ;
- * l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- * L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- * L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;

Les bâtiments à usage de bureaux devront à chaque fois être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes de bâtiments d'activités.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable » notamment pour les extensions inférieures à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

2- Façades

Toutes les façades devront avoir un revêtement crépis ou un bardage métallique ayant une teinte claire.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les couleurs vives pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration.

3- Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de couleur verte pouvant être bordées d'une haie végétale. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures en bordures des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

En zone inondable

Les clôtures seront hydrauliquement transparentes, à savoir d'une hauteur maximale de 1,50 m avec soubassement béton de 0,40 m maximum.

ARTICLE Ux 12- STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles ;

- les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes ;
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation et est défini ci-après par fonctions :

1 – BUREAUX :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre.

2 – ENTREPRISES ARTISANALES, ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS OU ENTREPOTS

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

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

ARTICLE Ux 13- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur chaque unité foncière privative, 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté ou gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

- Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.
- Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement doivent être aménagés en jardins gazonnés et plantés.
- Les aires de stationnement sur terre-plein doivent comporter un arbre de haute tige pour 2 emplacements ; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.
- Les dépôts de matériaux, de résidus ou de déchets liés à l'activité doivent être masqués par des haies persistantes ou être entreposés dans des bâtiments clos.

ARTICLE Ux 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

A URBANISER

ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU, d'une surface d'environ 2 hectares, comprend un site unique : Saint-Martin. Cette zone, en continuité immédiate des zones urbanisées, est destinée à recevoir une urbanisation à court et moyen terme.

Cette zone a une constructibilité subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, assainissement et défense incendie). Le secteur devra être aménagé suivant les principes du schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement du PLU.

Cette zone est réservée à l'accueil de l'habitat et d'activités compatibles Elle permettra d'accueillir des opérations d'habitat diversifié, de services et également des équipements publics.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrains** approuvé le 9 janvier 2011.*

ARTICLE 1AU 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

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

- 1- Les constructions à destination industrielle, agricole et d'entrepôt.
2. Les installations et travaux divers de type :
 - × les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - × les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - × les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - × les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).
3. L'ouverture de carrières.

ARTICLE 1AU 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions nouvelles, opérations nouvelles ou aménagements devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et le règlement.

- 1- L'urbanisation de la zone est admise dans le cadre d'une unique opération d'aménagement concernant la totalité de la zone
- 2- Les extensions ou modifications des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la cohérence d'aménagement de la zone.
- 3- Les locaux destinés à une activité artisanale devront être intégrés dans la même construction que l'habitation et l'affectation principale de la construction devra rester l'habitation.
- 4- Les constructions à usage de commerce dans la limite de 300 m² de surface de vente
- 5- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités commerciales, services- bureaux et artisanales seront admis dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Ces établissements seront admis sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent restent compatibles avec le milieu environnant.
- 6- Les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral.

La commune étant classée en zone de sismicité faible (1b), des règles spécifiques de construction des bâtiments nouveaux devront être mises en œuvre.

ARTICLE 1AU 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

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

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

Toutes les constructions nouvelles ou opérations nouvelles devront utiliser les accès existants.

2-VOIE NOUVELLE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Ainsi, les voies devront présenter une chaussée minimale de 4,5 m. Elles devront être accompagnées d'au minimum un chemin piéton de 1,5 m de largeur destiné exclusivement aux piétons et aux cycles.

Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies devront obligatoirement aboutir en fond de parcelle de manière à assurer la possibilité d'un allongement ultérieur permettant d'assurer une urbanisation ou une liaison en continuité.

ARTICLE 1AU 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU

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

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement non collectif, conforme à la carte d'aptitude des sols et à la réglementation en vigueur jointe en annexe du présent dossier.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur communal sur la voie publique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- vers un réseau privé collectant ces eaux

ou

- par un drainage individuel privé favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE- TELEPHONE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les parcelles auront une superficie minimale de 1500 m² afin d'assurer l'existence d'un dispositif d'assainissement autonome.

ARTICLE 1AU 6 - . IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- PAR RAPPORT A TOUTES LES VOIES :

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul maximal de 5 mètres de l'axe des voies ou des emprises publiques.

2- DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES .:

- * Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- * En raison de la topographie ou de la nature du sol, à condition que l'implantation du bâtiment épouse la forme du relief et présente moins de modification du relief.
- * Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction principale devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, piscines et leurs abris. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- DISPOSITIONS GENERALES

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- soit en limite séparative
- soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISEES

Pour les annexes et les extensions des constructions existantes, les implantations en limite séparative sont uniquement permises à condition qu'elles présentent une hauteur de moins de 3 m (à la sablière) et que la longueur du bâtiment n'excède pas 10 mètres sur cette limite.

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, repérés sur le document graphique, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation de constructions non contiguës sur une même unité foncière doit respecter les règlements de sécurité en vigueur.

ARTICLE 1AU 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- ✗ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- ✗ Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- ✗ Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.
- ✗ Dans le cas d'un retrait de la construction par rapport à la voie, la hauteur définie ci-dessous est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière.

Les équipements d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTERIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

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.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

2. IMPLANTATION ET TERRASSEMENT

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,2 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

3. COUVERTURES-TOITURES

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 35 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile.

Les capteurs solaires, climatiseurs et antennes paraboliques doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

4. LES CLOTURES

Les clôtures sur l'espace public devront être composées soit :

- d'un muret traditionnel dont la hauteur sera comprise entre 1 et 2 mètres
- d'un muret traditionnel ne pouvant excéder 1 mètre lorsqu'il est surmonté d'une grille ou d'un grillage. La hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

Ces murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

Les clôtures séparatives devront être composées soit :

- × d'un mur enduit,
- × d'un grillage
- × d'une haie végétale.

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

ARTICLE 1AU 12- STATIONNEMENT

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

1 – HABITATIONS :

Il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m² de SURFACE DE PLANCHER et une place supplémentaire par 50 m² de SURFACE DE PLANCHER supplémentaire.

2 – BUREAUX ET LOCAUX ARTISANAUX:

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de SURFACE DE PLANCHER..

3 – COMMERCES

Commerces ayant une surface de vente de :

- **moins de 100 m²**, il est exigé une place de stationnement par 30 m² de surface de vente.
- **plus de 100 m²**, il est exigé deux places par 30 m² de surface de vente

4- RESTAURANTS :

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

5 - MODALITES D'APPLICATION

- ✓ La règle applicable aux constructeurs 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

précédent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

- ✓ Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'État au titre de l'article L.123-1-13, il est exigé une place par logement.

ARTICLE 1AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- ESPACES BOISES ET PLANTATIONS EXISTANTES

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente.

2- ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER

Des espaces verts et collectifs compatibles avec l'orientation d'aménagement devront être aménagées dans le cadre d'opération d'aménagement ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone. Ceux-ci pourront également remplir le rôle de rétention pour les eaux pluviales.

3 - PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

ARTICLE 1AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,2.

Les constructions d'intérêt général ne sont pas assujetties à cette règle.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone

La zone A, d'une surface d'environ 2040 hectares. Cette zone est exclusivement réservée à l'activité agricole. C'est une zone qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, ainsi que de la qualité du milieu naturel et des paysages.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- préserver l'activité agricole qui constitue un atout économique et environnemental pour Mauran
- protéger et conserver les éléments paysagers du site (bâti, espaces boisés...)

Elles englobent l'ensemble des terres exploitées.

Dans la zone A, un **sous-secteur Ap** a été délimité. Dans ce secteur, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites.

Cette zone est exposée aux crues de la Garonne (**CIZI**). Une trame spécifique permet d'identifier sur le document graphique les secteurs exposés à un tel risque sur l'ensemble du territoire communal.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrains** approuvé le 9 janvier 2011.*

ARTICLE A 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

En zone A

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de celles citées à l'article A2

En zone Ap

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites.

ARTICLE A 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les constructions et installations, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole.

2- La construction de maison d'habitation, d'annexe et de piscine ou la transformation des bâtiments agricoles existants en local d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.

3- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.

4- Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles

5- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.

6- Création des cheminements doux : Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurés sur le document graphique.

La commune étant classée en zone de sismicité faible (1b), des règles spécifiques de construction des bâtiments nouveaux devront être mises en œuvre.

Tout projet d'aménagement situé dans le périmètre d'un site archéologique repéré au document graphique devra être soumis pour avis à la Direction des Affaires Culturelles – Service régional de l'Archéologie.

ARTICLE A 3- ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Pour être constructible toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

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

Les nouveaux accès aux Routes départementales sont interdits.

2 – VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE A 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2 – ASSAINISSEMENT

a- Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b-Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise les aménagements collectant et permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3- ÉLECTRICITE- TELEPHONE

Le terrain destiné à accueillir l'habitation liée à l'exploitation agricole doit être raccordé au réseau de distribution d'électricité et de télécommunication.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

ARTICLE A 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à :

- * 25 mètres minimum de l'axe des routes départementales pour l'habitat et pour les constructions à usage d'activités ;
- * 6 mètres minimum de l'axe des autres voies.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- * pour les travaux de restauration et l'extension contiguë au bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul à condition que l'extension n'aggrave pas les risques liés à la sécurité routière.
- * pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate

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

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

2- Toutefois, pour l'extension ou l'aménagement de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, une implantation différente peut être autorisée.

3- De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra être implantée à 4 m minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive ...) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 m), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions nouvelles à usage agricole mesurée à la sablière par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 12 mètres.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructures conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves,...).

2- La hauteur pour toutes les autres constructions mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 7 mètres.

3 - Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

ARTICLE A 11-ASPECT EXTERIEUR

1. GENERALITES

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction existante inadaptée au site naturel ou bâti, sera interdite. L'inadaptation au site pourra résulter notamment (énumération non exhaustive) :

- ✗ De l'implantation de la construction ne tenant pas compte du relief du terrain naturel (construction sur une ligne de crête, sur un terrain à trop forte pente, faîtage des bâtiments perpendiculaires aux courbes de niveau...).
- ✗ Du volume de la construction à édifier (éviter les formes compliquées, les pentes excessives de toitures...rechercher des proportions équilibrées, regrouper les conduits de fumée et de ventilation dans un nombre réduit de souches sortant le plus près possible du faîtage...)
- ✗ De l'utilisation de matériaux naturels ou fabriqués non appropriés,
- ✗ De l'emploi de teintes agressives, ou trop foncées, pour l'exécution des enduits et peintures extérieures ou dans l'aspect des matériaux de couverture.
- ✗ De percements de façades disproportionnés ou mal répartis, de mauvaises dispositions ou de formes de lucarnes....

Sont interdits :

L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

2. IMPLANTATION ET TERRASSEMENT

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,2 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

3 - LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

a – Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie originelle du bâtiment, utiliser une technique et des matériaux proches de ceux d'origine.

b – Toitures

Les toitures du corps principal devra présenter 2 pans minimum avec une pente minimale de 35 %. La couverture sera en tuiles courbe et de couleur vieille tuile exclusivement.

c – Façades

Les teintes des façades devront respecter les tons environnants.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

d. Les clôtures

Les clôtures sur l'espace public devront être composées soit :

- d'un muret traditionnel dont la hauteur sera comprise entre 1 et 2 mètres
- d'un muret traditionnel ne pouvant excéder 1 mètre lorsqu'il est surmonté d'une grille ou d'un grillage. La hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

Ces murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

Les clôtures séparatives devront être composées soit :

- * d'un mur enduit,
- * d'un grillage
- * d'une haie végétale.

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

En zone inondable

Les clôtures seront hydrauliquement transparentes, à savoir d'une hauteur maximale de 1,50 m avec soubassement béton de 0,40 m maximum.

2 - BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

Ces bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

a– Couleurs et matériaux

La coloration doit contribuer à une bonne insertion du projet dans son environnement, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduits extérieurs sont interdits.

Les bardages devront avoir des teintes sombres et d'aspect mat. L'usage du bardage bois doit être privilégié.

b- Toitures

Les constructions auront au minimum 2 pans de toit ayant une pente de toiture compris entre 30 et 35%.

Elles devront s'intégrer au mieux au site.

Des matériaux de couverture pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...).

c- Les clôtures

Les clôtures en bordure d'espaces publics devront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Ces haies devront être composées de plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 2 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou les équipements nécessitant des principes de sécurité différents.

En zone inondable

Les clôtures seront hydrauliquement transparentes, à savoir d'une hauteur maximale de 1,50 m avec soubassement béton de 0,40 m maximum.

ARTICLE A 12-STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- PRESERVATION DES BOISEMENTS EXISTANTS

Il faut que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parkings et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est préféré.

Des rideaux d'arbres doivent masquer, dans la mesure du possible toutes les installations.

3. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE AH

Caractère de la zone

Le secteur Ah permet l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes situées au sein de la zone agricole. Ces constructions peuvent avoir pour destination l'habitat, l'hébergement touristique et la restauration.

Cette zone est exposée aux crues de la Garonne (CIZI). Une trame spécifique permet d'identifier sur le document graphique les secteurs exposés à un tel risque sur l'ensemble du territoire communal.

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrains approuvé le 9 janvier 2011.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.123-1-5 7° sont prévues, afin de préserver les bâtiments remarquables, mentionnés au plan graphique.

ARTICLE AH 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article Ah 2.

ARTICLE AH 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- L'adaptation et la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- 2- La réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- 3- Le changement de destinations des constructions existantes en habitation, hébergement touristique ou de restauration.
- 4- L'extension mesurée des locaux à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU à condition qu'il ne soit pas créé un logement supplémentaire, si l'équipement est suffisant et si elles n'aggravent pas les risques et la qualité environnementale. L'extension maximale ne pourra dépasser 30% de la surface de plancher.
- 5- les annexes.

La commune étant classée en zone de sismicité faible (1b), des règles spécifiques de construction des bâtiments nouveaux devront être mises en œuvre.

Dans le secteur concerné par le risque inondation défini sur le document graphique

Toute nouvelle construction est interdite.

Règles particulières aux bâtiments remarquables faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° :

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées :

- × À la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application L.442-2 du code de l'urbanisme.
- × Et au respect des prescriptions de l'article UB11.

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- × Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- × Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...) ;
- × Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

ARTICLE AH 3- ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE AH 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article L111-4

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

1 – EAU POTABLE

Les constructions et installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2 – ASSAINISSEMENT

a. Eaux usées :

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b. Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans un réseau collectant ces eaux favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE- TELEPHONE

Les constructions isolées pouvant changer de destination doivent être raccordées au réseau de distribution d'électricité et de télécommunication.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

ARTICLE AH 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Par rapport aux routes départementales

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 25 m de l'emprise de la voie.

Par rapport aux autres voies

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieur à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les annexes et les constructions principales ne peuvent être implantées à plus de 10 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE AH 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AH 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière.

ARTICLE AH 11- ASPECT EXTERIEUR

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction existante inadaptée au site naturel ou bâti, sera interdite. L'inadaptation au site pourra résulter notamment (énumération non exhaustive) :

- × De l'implantation de la construction ne tenant pas compte du relief du terrain naturel (construction sur une ligne de crête, sur un terrain à trop forte pente, faîtage des bâtiments perpendiculaires aux courbes de niveau...).
- × Du volume de la construction à édifier (éviter les formes compliquées, ...rechercher des proportions équilibrées, regrouper les conduits de fumée et de ventilation dans un nombre réduit de souches sortant le plus près possible du faîtage...)
- × De l'utilisation de matériaux naturels ou fabriqués non appropriés, de la mise en œuvre défectueuse de matériaux traditionnels ou nouveaux.
- × De l'emploi de teintes agressives ou trop foncées, pour l'exécution des enduits et peintures extérieures ou dans l'aspect des matériaux de couverture.
- × De percements de façades disproportionnés ou mal répartis, de mauvaises dispositions ou de formes de lucarnes....

Sont interdits :

- × L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

2. IMPLANTATION ET TERRASSEMENT

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,2 mètres par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

3. COUVERTURES-TOITURES

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 35 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile.

Les capteurs solaires, climatiseurs et antennes paraboliques doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

4. LES CLOTURES

Les clôtures sur l'espace public devront être composées soit :

- d'un muret traditionnel dont la hauteur sera comprise entre 1 et 2 mètres
- d'un muret traditionnel ne pouvant excéder 1 mètre lorsqu'il est surmonté d'une grille ou d'un grillage. La hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

Ces murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

Les clôtures séparatives devront être composées soit :

- × d'un mur enduit,
- × d'un grillage
- × d'une haie végétale.

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

En zone inondable

Les clôtures seront hydrauliquement transparentes, à savoir d'une hauteur maximale de 1,50 m avec soubassement béton de 0,40 m maximum.

REGLES PARTICULIERES AUX ELEMENTS BATIS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- × Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- × De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- × Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

Dans le cas de la restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, le propriétaire devra faire appel aux services du SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).

ARTICLE AH 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE AH 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations, les arbres isolés ou plantations d'alignement doivent être conservés et protégés.
Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

ARTICLE AH 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N englobe une superficie d'environ 379,2 hectares. C'est une zone naturelle et forestière équipée ou non à protéger en raison de la qualité environnementale, écologique et esthétique des sites.

Le secteur N correspond à des secteurs boisés ou naturels qu'il convient de préserver en raison :

- de la qualité environnementale, écologique et paysagère des sites (ZNIEFF, Natura 2000 ...)
- de la présence de la Garonne
- des coteaux boisés du Volvestre
- de la prévention des risques d'inondation

Les dispositions réglementaires de la zone visent principalement :

- la protection des éléments du paysage naturel, patrimonial, les bois et les abords de la Garonne
- la prise en compte du risque d'inondation.

La zone est concernée par le **risque d'inondation**.

Cette zone est exposée aux crues de la Garonne (**CIZI**). Une trame spécifique permet d'identifier sur le document graphique les secteurs exposés à un tel risque sur l'ensemble du territoire communal.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains** approuvé le 9 janvier 2011.*

ARTICLE N 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N 2.

ARTICLE N 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ✗ les installations nécessaires à l'exploitation forestière et les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- ✗ les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier.
- ✗ Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.

✗ Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation identifié sur le document graphique, les occupations du sol sont interdites.

✗ Création des cheminements doux :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurés sur le document graphique.

La commune étant classée en zone de sismicité faible (1b), des règles spécifiques de construction des bâtiments nouveaux devront être mises en œuvre.

Tout projet d'aménagement situé dans le périmètre d'un site archéologique repéré au document graphique devra être soumis pour avis à la Direction des Affaires Culturelles – Service régional de l'Archéologie.

ARTICLE N 3- ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les nouveaux accès aux Routes départementales sont interdits.

Le passage de cheminements doux pourra être exigé pour permettre soit la création de liaisons nouvelles, soit le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

2 – VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE N 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article L111-4

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

1 – EAU POTABLE

Toutes constructions ou installations pouvant être réaménagées en habitation doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

a. Eaux usées :

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE- TELEPHONE

Les constructions isolées pouvant changer de destination en habitation doivent être raccordées au réseau de distribution d'électricité et de télécommunication.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

ARTICLE N 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une superficie minimale pour l'assainissement compatible avec la carte d'aptitude des sols.

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

1 - TOUTE CONSTRUCTION NOUVELLE ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DOIVENT ETRE IMPLANTEES A UNE DISTANCE MINIMALE DE :

- * 25 mètres minimum de l'emprise des routes départementales
- * 6 mètres minimum de l'emprise des autres voies.

2 - CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- * pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie...)
- * pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 - De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra être implantée à 4 m minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive ...) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 m), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être telle qu'elle s'intègre à l'environnement.

ARTICLE N 11- ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à restaurer ne devront pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

En zone inondable

Les clôtures seront hydrauliquement transparentes, à savoir d'une hauteur maximale de 1,50 m avec soubassement béton de 0,40 m maximum.

ARTICLE N 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement devront être traitées de façon à s'intégrer dans le site naturel.

ARTICLE N 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

2. Autres plantations existantes

Les plantations, les arbres isolés ou plantations d'alignement doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

3. Alignements des sentiers pédestres

Les alignements d'arbres ou de haies présents sur les chemins repérés au titre de l'article L.123-1-7 sont protégés. Ainsi tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE NH

Caractère de la zone

Le secteur Nh permet l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes situées au sein de la zone naturelle. Ces constructions peuvent avoir pour destination l'habitat, l'hébergement touristique et la restauration.

Cette zone est exposée aux crues de la Garonne (CIZI). Une trame spécifique permet d'identifier sur le document graphique les secteurs exposés à un tel risque sur l'ensemble du territoire communal.

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains approuvé le 9 janvier 2011.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.123-1-5 7° sont prévues, afin de préserver les bâtiments remarquables, mentionnés au plan graphique.

ARTICLE NH 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article Nh 2.

ARTICLE NH 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'adaptation et la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;

La réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;

Le changement de destination des constructions existantes en local de restauration.

L'extension mesurée des locaux à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU à condition qu'il ne soit pas créé un logement supplémentaire, si l'équipement est suffisant et si elles n'aggravent pas les risques et la qualité environnementale. L'extension maximale ne pourra dépasser 20 m² de la surface de plancher.

Les annexes.

La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, hors sinistre lié à l'inondation.

La commune étant classée en zone de sismicité faible (1b), des règles spécifiques de construction des bâtiments nouveaux devront être mises en œuvre.

Dans le secteur concerné par le risque inondation défini sur le document graphique

A condition que le plancher bas soit situé au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC).

- × l'adaptation, la transformation et le changement de destination en habitation et en hébergement touristique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. **A**

condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique.

- × La réhabilitation, la réfection ou l'extension mesurée de constructions existantes à la date d'approbation du PLU est permise à condition qu'il ne soit pas créé un logement supplémentaire, si l'équipement est suffisant et si elles n'aggravent pas les risques et la qualité environnementale. L'extension maximale ne pourra dépasser 50% de la Surface de plancher
- × la reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.
- × les piscines et leurs locaux techniques.

Dans les secteurs concernés par les risques identifiés sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral.

Règles particulières aux bâtiments remarquables faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° :

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées :

- × À la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application L.442-2 du code de l'urbanisme.
- × Et au respect des prescriptions de l'article UB11.

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- × Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- × Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...) ;
- × Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

ARTICLE NH 3- ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE NH 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article L111-4

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution

d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

1 – EAU POTABLE

Les constructions et installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2 – ASSAINISSEMENT

a. Eaux usées :

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b. Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans un réseau collectant ces eaux favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE- TELEPHONE

Les constructions isolées pouvant changer de destination doivent être raccordées au réseau de distribution d'électricité et de télécommunication.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

ARTICLE NH 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Par rapport aux routes départementales

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 25 m de l'emprise de la voie.

Par rapport aux autres voies

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise de la voie.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieur à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les annexes et les constructions principales ne peuvent être implantées à plus de 10 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE NH 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE NH 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière.

ARTICLE NH 11- ASPECT EXTERIEUR

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction existante inadaptée au site naturel ou bâti, sera interdite. L'inadaptation au site pourra résulter notamment (énumération non exhaustive) :

- * De l'implantation de la construction ne tenant pas compte du relief du terrain naturel (construction sur une ligne de crête, sur un terrain à trop forte pente, faîtage des bâtiments perpendiculaires aux courbes de niveau...).
- * Du volume de la construction à édifier (éviter les formes compliquées, ...rechercher des proportions équilibrées, regrouper les conduits de fumée et de ventilation dans un nombre réduit de souches sortant le plus près possible du faîtage...)
- * De l'utilisation de matériaux naturels ou fabriqués non appropriés, de la mise en œuvre défectueuse de matériaux traditionnels ou nouveaux.
- * De l'emploi de teintes agressives ou trop foncées, pour l'exécution des enduits et peintures extérieures ou dans l'aspect des matériaux de couverture.
- * De percements de façades disproportionnés ou mal répartis, de mauvaises dispositions ou de formes de lucarnes....

Sont interdits :

- × L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

2. IMPLANTATION ET TERRASSEMENT

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,2 mètres par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

3. COUVERTURES-TOITURES

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 35 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile.

Les capteurs solaires, climatiseurs et antennes paraboliques doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

4. LES CLOTURES

Les clôtures sur l'espace public devront être composées soit :

- d'un muret traditionnel dont la hauteur sera comprise entre 1 et 2 mètres
- d'un muret traditionnel ne pouvant excéder 1 mètre lorsqu'il est surmonté d'une grille ou d'un grillage. La hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

Ces murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

Les clôtures séparatives devront être composées soit :

- × d'un mur enduit,
- × d'un grillage
- × d'une haie végétale.

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

En zone inondable

Les clôtures seront hydrauliquement transparentes, à savoir d'une hauteur maximale de 1,50 m avec soubassement béton de 0,40 m maximum.

REGLES PARTICULIERES AUX ELEMENTS BATIS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect

de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- * Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- * De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- * Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

Dans le cas de la restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, le propriétaire devra faire appel aux services du SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).

ARTICLE NH 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NH 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations, les arbres isolés ou plantations d'alignement doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

ARTICLE NH 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.