

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE  
COMMUNE DE GARIDECH**



**P.L.U.**

**3<sup>ème</sup> Modification du Plan Local  
d'Urbanisme**  
DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**3- Règlement écrit**

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8  
16, av. Charles-de-Gaulle  
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

**3**

# SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
DISPOSITIONS GENERALES .....	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES .....	9
ZONE UA .....	10
ZONE UB.....	15
ZONE UC.....	21
ZONE UE .....	27
ZONE AUh .....	32
ZONE AUE.....	38
ZONE AU0.....	44
ZONE A .....	46
ZONE N.....	53

# **DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les articles suivants du Code de l'Urbanisme : L 111.7, L 111.8, L 111.9, L 111.10. 2- Les articles énumérés à l'article R 111.1 de Code de l'Urbanisme :

- R 111.2 : relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- R 111.4 : relatif à la préservation des vestiges archéologiques
- R 111.15 : relatif à la préservation de l'environnement
- R 111.21 : relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains

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

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

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

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 13 zones et 2 sous-secteurs :

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

- la zone **UA**
- la zone **UB**
- la zone **UC**
- la zone **UE**

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

- la zone **AUE**
- la zone **AUh**
- la zone **AUo** et le sous-secteur **AU0a**

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

- la zone **A**
- la zone **Ah**
- la zone **Ap**

4 - **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES** les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites ou des paysages et /ou leur intérêt esthétique ou historique soit de leur caractère d'espaces naturels, sont :

- la zone **N**
- la zone **Nc**
- la zone **Np**

5 - **LES ESPACES BOISES CLASSES**, au titre des articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ils sont repérés au plan par un gros quadrillage avec rond central, conformément à la légende.

6 - **LES EMPLACEMENTS RESERVES** aux voies et ouvrages publics et installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L 123-1-5-8 du Code de l'urbanisme) : ils sont repérés sur les plans par un petit quadrillage, conformément à la légende et sont numérotés.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

4 - 1 Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

4 - 2 Les règles et les servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions existantes. (Article L-123-1-9 du code de l'urbanisme).

## **ARTICLE 5 – DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du présent P.L.U. et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement.

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

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

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

Les dispositions du Code de l'Urbanisme L130-1 et R130-1 sont applicables aux espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique du règlement conformément à la légende.

### **5.5 - Bâtiments en ruines :**

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

## ARTICLE 6 – Palettes des matériaux



Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

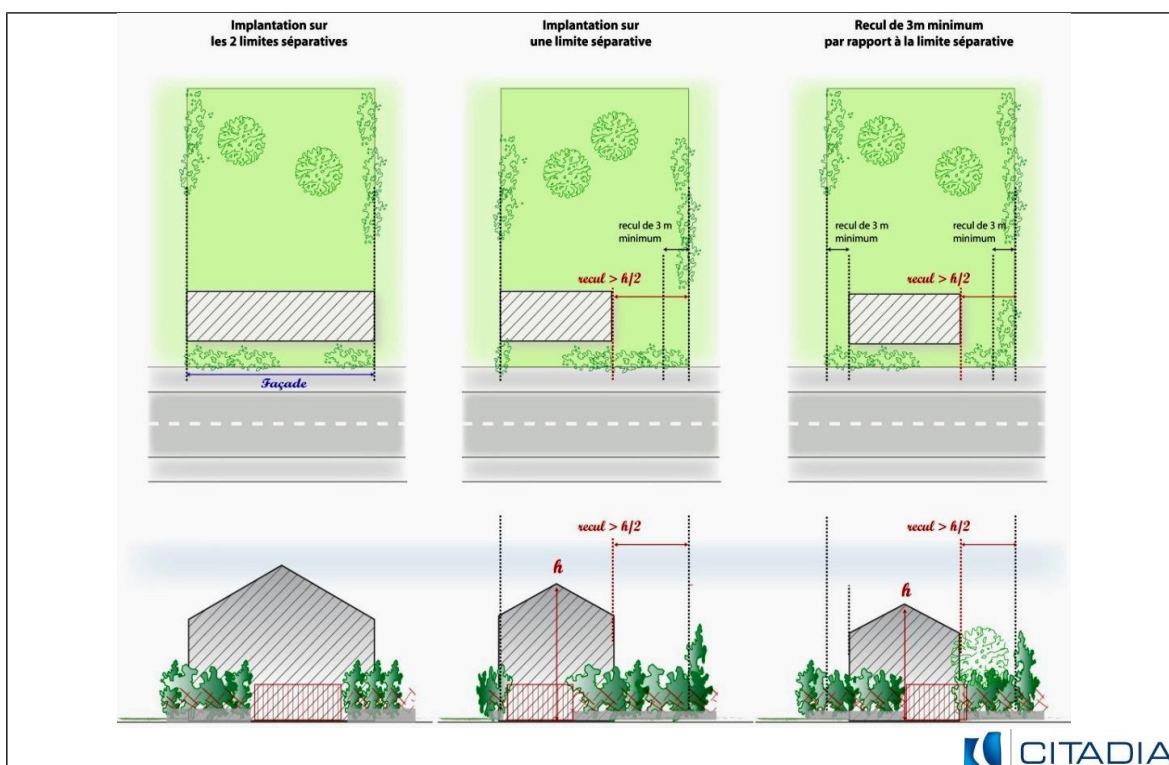
## ARTICLE 7 – DEFINITIONS ET ILLUSTRATIONS POUR FACILITER LA COMPREHENSION DE CERTAINS ARTICLES

### Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Limite séparative** La **limite séparative** est une frontière, matérialisée ou non par des bornes de repère (bornage), à la cote des sols existants, délimitant la surface d'une propriété, en sorte que, lorsqu'on la franchit, on pénètre sur la propriété du voisin ou sur le domaine public. Ces limites forment ainsi un découpage du territoire en parcelles numérotées de propriétés foncières qui sont répertoriées sur le cadastre.

↳ Voir aussi : Articles 671 à 680 du Code Civil

#### Exemples d'illustrations des différents types d'implantation prévus dans ce règlement



### Article 9 : l'emprise au sol des constructions

**C.E.S** L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Lorsque le terrain est partiellement atteint par une servitude de voirie, la surface du terrain prise en compte est celle qui reste hors emprise de cette servitude. Le CES est défini par le Code de l'Urbanisme à l'article R.420-1. Dans le présent règlement, les piscines, les allées carrossables et les terrasses bâties imperméables ne sont pas intégrées dans le calcul de l'emprise au sol. **Dans le cas où un terrain est concerné par deux zones de coefficient d'emprise au sol différent, le calcul se fait au pro-rata de la surface du terrain présente dans chacune des zones.**

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

*Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme*

« L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la



## Article 10 : la hauteur maximale des constructions

**Hauteur** La **hauteur** n'est pas définie par le Code de l'Urbanisme. Sa définition est laissée à l'appréciation du PLU.

Dans le présent règlement, la **hauteur** des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée

- Jusqu'à l'égout de la construction ;
- Jusqu'à la sablière du toit ;
- Jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, dans le cas de la définition de la limite « hors tout ».

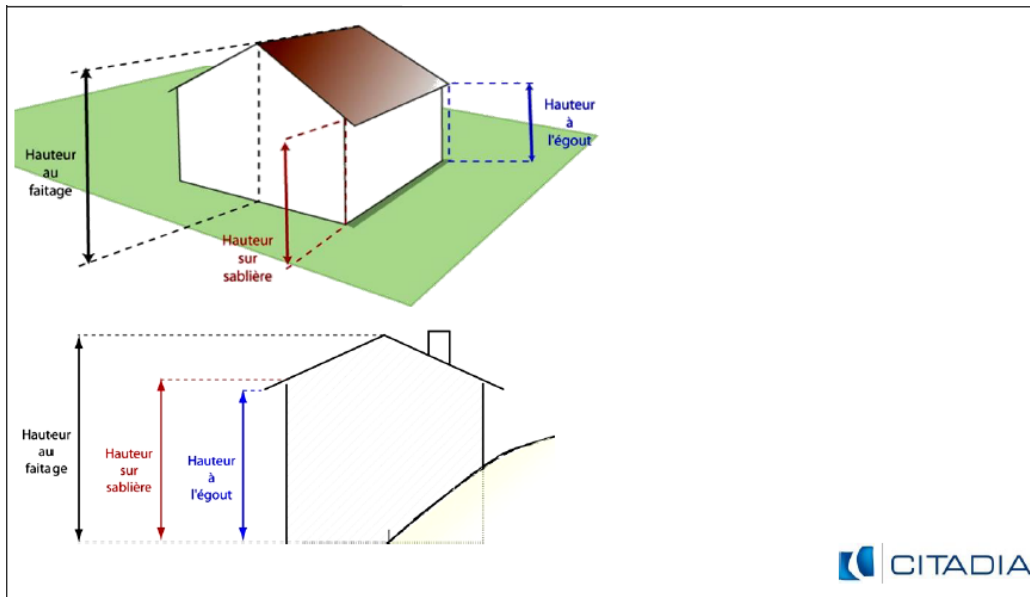


Illustration des diverses hauteurs de référence

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX** **ZONES**

# ZONE UA

## **CARACTERE DE LA ZONE :**

Cette zone correspond au centre aggloméré : elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités, commerces et services qui renforcent la centralité du village.

Elle est divisée en deux secteurs ; UAa, représentant l'urbanisation du centre ancien historique et UAb représentant une urbanisation ancienne le long de la RD88 à proximité de l'Eglise.

La zone UA est majoritairement raccordée au réseau d'assainissement collectif.

*Rappel : Les définitions et illustrations facilitant la compréhension de certains articles se situent au début du règlement dans la partie « dispositions générales ».*

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

Sont interdits :

1. Les établissements industriels et d'entrepôts ;
2. Les terrains de camping et caravaning soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé des caravanes ;
3. L'ouverture de carrière et de gravières ;
4. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
5. Les constructions à usage agricole ;
6. L'installation d'habitats légers de loisirs isolés ;
7. Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes ;
8. Les installations classées ;
9. Les dépôts de véhicules ;
10. Les antennes de radiotéléphonie.

## **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisées sous conditions :

- 1- Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants, et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat ;
- 2- En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la loi bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissement d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action

sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU.

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

## **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **1 – Accès :**

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.

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

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

Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD888.

### **2 – Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

## **ARTICLE UA 4 –DESERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Eau potable :**

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

### **2 – Assainissement :**

#### **2.1 – Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### **2.2 – Eaux pluviales :**

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

### **3 – Réseaux divers :**

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

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

Sans objet.

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

1- Les constructions devront être implantées :

- de préférence à l'alignement des constructions existantes
- ou en retrait de l'alignement lorsque la configuration de l'unité foncière ne permet pas l'implantation en bord de voie ou lorsque le retrait est imposé pour des raisons de sécurité routière

2- Les constructions existantes pourront être aménagées ou reconstruites après sinistre, en conservant leur recul initial.

3- Les garages indépendants de la construction, annexes à l'habitation, piscines devront être implantés avec un recul égal au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique.

4- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés en limite de voie ou de domaine public ou en retrait de voie lorsque pour des raisons techniques ou de sécurité, ne permettent pas l'implantation en bord de voie.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

## **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres à l'exception des bâtiments annexes, des piscines.

## ARTICLE UA 9 – EMPRISE DU SOL

Le coefficient d'emprise est limité à 50%.

## ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes ne pourra excéder 6 mètres sous sablière.

## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

Les dispositions particulières, liées au périmètre des Bâtiments de France, concernent notamment :

- toitures en tuile canal de surface courbe ou similaire,
- enduit finition soigné (gratté ou écrasé),
- menuiseries peintes (éviter teinte bois).
- les ouvertures seront les plus hautes que larges, sauf portails de garages et vitrines.
- revêtement de façades : toute imitation de matériaux est interdite (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages, ...).
- le nombre de couleurs (hors enseignes) devra être limité, le blanc pur est par ailleurs interdit.

### Clôtures :

La hauteur maximale ne devra pas excéder :

- 1,60 mètre pour les clôtures donnant sur les voies publiques,
- 1,80 mètre pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fond de parcelle.

Elles seront constituées :

#### Pour les clôtures donnant sur la voie publique,

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret n'excédant pas 0,70m et surmonté d'un grillage, ou de lisses (largeur de 14 à 18 cm), ou de grilles.

#### Autres clôtures,

- d'un grillage avec soubassement (maxi de 0,40m) et doublé d'une haie libre composée
- d'arbustes en mélange d'essences locales.
- les clôtures ne devront pas dépasser la hauteur 1,60m mesuré au terrain naturel.

## ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions et changement de destination

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

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

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies de circulation. Ces besoins seront déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

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

#### **1 - Espaces boisés classés :**

Néant.

#### **2 - Espaces libres et plantations :**

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes, et notamment les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone, desservie par les réseaux publics, est une zone de développement urbain récent, caractérisé principalement par l'habitat individuel. Quelques espaces résiduels restent disponibles pour la construction.

Un site archéologique est situé à « Cami del Buc », (voir plan du site archéologique annexé au plan de zonage).

*Rappel : Les définitions et illustrations facilitant la compréhension de certains articles se situent au début du règlement dans la partie « dispositions générales ».*

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

Sont interdits :

1. Les établissements industriels et d'entrepôts ;
2. Les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé des caravanes ;
3. L'ouverture de carrières et de gravières ;
4. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
5. Les constructions à usage agricole ;
6. L'installation d'habitats légers de loisirs isolés ;
7. Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes ;
8. Les installations classées autres que celles prévues à l'article UB2 ;
9. Les dépôts de véhicules ;
10. Les antennes de radiotéléphonie.

## **ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisées sous conditions :

- 1.- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité,
- 2.- Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour l'environnement (nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'incendie, etc...) provoquées par le commerce ou l'activité ou induites par l'existence de ce commerce ou de cette activité et qu'elles soient compatibles avec l'habitat, le voisinage et le caractère résidentiel de la zone.
- 3.- En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se



soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurant sur le plan de zonage et annexe du PLU.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

## **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **1 – Accès :**

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.

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

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

Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD888.

### **2 – Voirie nouvelle :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

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

## **ARTICLE UB 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 – Assainissement**

#### **2.1 – Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée au réseau d'assainissement collectif, si celui-ci est présent.

#### **2.2 – 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 et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 – Réseaux divers :**

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

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

Sans objet.

## **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait :

- d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la RD888,
- de 6 mètres par rapport à l'axe des voies internes des lotissements,
- et d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

2 – Les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur à celui défini au paragraphe 1 pourront faire l'objet d'aménagements et d'extensions mesurées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés dans une bande allant de la limite du domaine public à :

- d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la RD888,
- de 6 mètres par rapport à l'axe des voies internes des lotissements,
- et d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

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

1 – Les nouvelles constructions pourront être implantées sur une limite séparative latérale maximum, dès lors que la construction projetée :

- ne dépasse pas 2,50 mètres de hauteur,
- et que la longueur totale cumulée n'excède pas 7 mètres sur cette limite séparative.

2 - En cas de construction en fond de parcelle, une implantation en angle sera privilégiée, dans ce cas, la longueur totale cumulée, sur les 2 limites parcellaires, sera portée à 12 mètres.

3 - A défaut de s'implanter en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres à l'exception des bâtiments annexes, des piscines.

## **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes et projetées, ne pourra excéder :

- 40 % de la superficie totale de la parcelle pour les parcelles inférieures à 400m<sup>2</sup> ;
- 30 % de la superficie totale de la parcelle pour les parcelles comprises entre 400m<sup>2</sup> et 800m<sup>2</sup> ;
- 20 % de la superficie totale de la parcelle pour les parcelles supérieures à 800m<sup>2</sup> ;

Les piscines, les allées carrossables et les terrasses bâties imperméables ne sont pas intégrées dans le calcul de l'emprise au sol.

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres à la sablière.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

### **1- Constructions :**

Les constructions doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

Les dispositions particulières, liées au périmètre des Bâtiments de France, concernent notamment :

- toitures en tuile canal de surface courbe ou similaire,
- enduit finition soigné (gratté ou écrasé),
- menuiseries peintes (éviter teinte bois).
- les ouvertures seront les plus hautes que larges, sauf portails de garages et vitrines.
- revêtement de façades : toute imitation de matériaux est interdite (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages, ...).
- le nombre de couleurs (hors enseignes) devra être limité, le blanc pur est par ailleurs interdit.

### **2 – Clôtures :**

La hauteur maximale, mesurée au terrain naturel, ne devra pas excéder :

- 1,60 mètre pour les clôtures donnant sur les voies publiques,
- 1,80 mètre pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fond de parcelle.

Elles seront constituées :

Pour les clôtures donnant sur la voie publique,

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret n'excédant pas 0,70m et surmonté d'un grillage, ou de lisses (largeur de 14 à 18 cm), ou de grilles.

Autres clôtures,

- d'un grillage avec soubassement (maxi de 0,40m) et doublé d'une haie libre composée d'arbustes en mélange d'essences locales.
- les autres types d'occultation sont interdits.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les changements d'affectation des constructions.

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

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

### **1 – Constructions à usage d'habitat :**

Il est exigé :

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

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, il sera aménagé une place de stationnement par 2 lots (ou 2 habitations) sur l'espace public (ou privé accessible depuis la voie sans clôture ni portail).

### **2 – Commerces :**

Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour le public par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **3 – Équipements hôteliers et de restauration :**

Il est exigé une place de stationnement par chambre avec le cas échéant 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### **4 – Établissements à usage d'activités**

1 place de stationnement par poste de travail.

## ARTICLE UB 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

### 1 – Espaces boisés classés :

NEANT

### 2 – Espaces libres – Plantations :

#### 1. Dispositions générales :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes, et notamment les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doit être traité en jardin planté et engazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 400 m<sup>2</sup> de terrain libre.

#### 2. Dispositions particulières aux ensembles d'habitations et aux lotissements à usage d'habitation :

Dans les opérations d'ensemble, il sera créé un espace d'accompagnement aménagé et végétalisé en accord avec la municipalité représentant 10% de la superficie de l'opération.

Si cet espace d'accompagnement aménagé et végétalisé représente moins de 500m<sup>2</sup>, alors il sera réalisé d'un seul tenant.

## ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

## **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone UC correspond à un secteur, où s'est développé un habitat individuel, édifié sur de grandes parcelles. Ce secteur est raccordé partiellement à l'assainissement collectif.

*Rappel : Les définitions et illustrations facilitant la compréhension de certains articles se situent au début du règlement dans la partie « dispositions générales ».*

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

Sont interdits :

1. Les établissements industriels et d'entrepôts ;
2. Les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et de stationnement isolé des caravanes ;
3. L'ouverture de carrières et de gravières ;
4. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
5. Les constructions à usage agricole ;
6. L'installation d'habitats légers de loisirs isolés ;
7. Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes ;
8. Les installations classées autres que celles prévues à l'article UC2 ;
9. Les constructions à usage artisanal et commercial autres que celles prévues à l'article UC2 ;
10. Les dépôts de véhicules ;
11. Les antennes de radiotéléphonie.

## **ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisées sous conditions :

1. – Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité.
- 2 – Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour l'environnement (nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'incendie, etc...) provoquées par le commerce ou l'activité ou induites par l'existence de ce commerce ou de cette activité et qu'elles soient compatibles avec l'habitat, le voisinage et le caractère résidentiel de la zone.;
- 3 – En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la Loi

Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières, et pour les voies ferrées, à partir du rail extérieur de la voie la plus proche.

## **ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **1 – Accès :**

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD888.

### **2 – Voirie nouvelle :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

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

## **ARTICLE UC 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 – Assainissement :**

#### **2.1 – Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci dessert la parcelle.

En l'absence du réseau public d'assainissement desservant la zone, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur et à la doctrine de l'Etat relative à l'assainissement non collectif dans le département.

## **2.2 – 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 collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

## **3 – Réseaux divers :**

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

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

Sans objet.

## **ARTICLE UC6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait :

- d'au moins 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RD888,
- d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe de la RD888, pour les terrains allant du carrefour de l'Eglise au chemin de Lutché,
- de 6 mètres par rapport à l'axe des voies internes des lotissements,
- et d'au moins 10 mètres, par rapport à l'axe des autres voies.

2 – Les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur à celui défini au paragraphe 1 pourront faire l'objet d'aménagements et d'extensions mesurées avec le recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés dans une bande allant de la limite du domaine public à :

- d'au moins 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RD888,
- de 6 mètres par rapport à l'axe des voies internes des lotissements,
- et d'au moins 10 mètres, par rapport à l'axe des autres voies.

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

1 – Les nouvelles constructions pourront être implantées sur une limite séparative latérale maximum, dès lors que la construction projetée :

- ne dépasse pas 2,50 mètres de hauteur,
- et que la longueur totale cumulée n'excède pas 7 mètres sur cette limite séparative.



2 - En cas de construction en fond de parcelle, une implantation en angle sera privilégiée, dans ce cas, la longueur totale cumulée, sur les 2 limites parcellaires, sera portée à 12 mètres.

3 - A défaut de s'implanter en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres à l'exception des bâtiments annexes, des piscines.

## **ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL**

Dans les secteurs raccordés à l'assainissement collectif, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes et projetées, ne pourra excéder :

- 40 % de la superficie totale de la parcelle pour les parcelles inférieures à 400m<sup>2</sup> ;
- 30 % de la superficie totale de la parcelle pour les parcelles comprises entre 400m<sup>2</sup> et 800m<sup>2</sup> ;
- 20 % de la superficie totale de la parcelle pour les parcelles supérieures à 800m<sup>2</sup> ;

Dans les secteurs non raccordés à l'assainissement collectif, l'emprise au sol maximum des constructions existantes ou projetées est limitée à 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les piscines, les allées carrossables et les terrasses bâties imperméables ne sont pas intégrées dans le calcul de l'emprise au sol.

## **ARTICLE UC 10 – HAUTEUR**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres à la sablière.

## **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

Les constructions doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

Les dispositions particulières, liées au périmètre des Bâtiments de France, concernent notamment :

- toitures en tuile canal de surface courbe ou similaire,
- enduit finition soigné (gratté ou écrasé),
- menuiseries peintes (éviter teinte bois).
- les ouvertures seront les plus hautes que larges, sauf portails de garages et vitrines.
- revêtement de façades : toute imitation de matériaux est interdite (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages, ...).
- le nombre de couleurs (hors enseignes) devra être limité, le blanc pur est par ailleurs interdit.

#### **Clôtures :**

La hauteur maximale ne devra pas excéder

- 1,60 mètre pour les clôtures donnant sur les voies publiques,
- 1,80 mètre pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fond de parcelle.

Elles seront constituées :

#### Pour les clôtures donnant sur la voie publique,

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret n'excédant pas 0,70 m et surmonté d'un grillage, ou de lisses (largeur de 14 à 18 cm), ou de grilles.

#### Autres clôtures,

- d'un grillage avec soubassement (maxi de 0,40 m) et doublé d'une haie libre composée d'arbustes en mélange d'essences locales.

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

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

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

### **1 – Construction à usage d'habitat :**

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

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, il sera aménagé une place de stationnement par 2 lots (ou 2 habitations) sur l'espace public (ou privé accessible depuis la voie sans clôture ni portail).

## **2 – Commerces :**

Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour le public par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **3 – Equipements hôteliers et de restauration :**

Il est exigé une place de stationnement par chambre avec le cas échéant 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

## **4 – Etablissements à usage d'activités :**

1 place de stationnement par poste de travail.

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

## **1 – Espaces boisés classés :**

NEANT

## **2 – Espaces libres – plantations :**

### 1. Dispositions générales :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes, et notamment les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

Sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doit être traité en jardin planté et engazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 400 m<sup>2</sup> de terrain libre.

## **3 - Dispositions particulières aux ensembles d'habitations et aux lotissements à usage d'habitation :**

Dans les opérations d'ensemble, il sera créé un espace d'accompagnement aménagé et végétalisé en accord avec la municipalité, représentant 10% de la superficie de l'opération.

Si cet espace d'accompagnement aménagé et végétalisé représente moins de 500m<sup>2</sup>, alors il sera réalisé d'un seul tenant.

# **ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

## **CARACTERE DE LA ZONE :**

Située au bord de la RD 888 et de l'A 68, cette zone est destinée à recevoir des activités. **La zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation à prendre en compte.**

*Rappel : Les définitions et illustrations facilitant la compréhension de certains articles se situent au début du règlement dans la partie « dispositions générales ».*

## **ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

1. Les constructions à usage d'habitations à l'exception de celles visées à l'Article UE 2 ;
2. Les constructions à usage agricole ;
3. L'ouverture des carrières ;
4. Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
5. L'installation d'habitats légers de loisirs isolés ;
6. Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes ;
7. Les nouvelles installations classées ;
8. Les dépôts de véhicules ;
9. Les antennes de radiotéléphonie ;

## **ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES**

1 – Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1.1 - En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

- 1.2 – Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserves qu'elles aient un lien direct avec l'activité et soient attenante au bâtiment.

## **ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **1 – Accès :**

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.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD888.

#### **1.1 – Caractéristiques des accès :**

Les caractéristiques des 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.

### **2 - Voirie nouvelle :**

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

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

## **ARTICLE UE 4 – DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

### **1 – Eau potable :**

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

### **2 – Assainissement :**

#### **2.1 – Eaux usées :**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement desservant la zone, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur et à la doctrine de l'Etat relative à l'assainissement non collectif dans le département.

#### **2.2 Eaux pluviales :**

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

Pour les terrains qui imperméabilisent plus de 30% de leur surface, un système de récupération des eaux doit être mis en place pour assurer à la fois un traitement de ces eaux avant rejet dans le milieu naturel, et une temporisation.

## **ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Sans objet.

## **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :
  - 30 m, par rapport à l'axe de l'autoroute A 68 et de ses bretelles d'accès,
  - 30 m, par rapport à l'axe de la RD888,
  - 10 m, par rapport à l'axe des départementales et des autres voies ouvertes à la circulation.
  
- 2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés dans une bande allant de la limite du domaine public à :
  - 30 m, par rapport à l'axe de l'autoroute A 68 et de ses bretelles d'accès,
  - 30 m, par rapport à l'axe de la RD888,
  - 10 m, par rapport à l'axe des départementales et des autres voies ouvertes à la circulation.

## **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1 - Toute nouvelle construction devra être implantée à une distance des limites séparatives égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
  
- 2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés dans une bande allant de la limite séparative à 4m de celle-ci.

## **ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA 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 6 mètres.

## **ARTICLE UE 9 – EMPRISE DU SOL**

L'emprise globale au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface totale de l'unité foncière.

## **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres sous sablière, des hauteurs inférieures sont cependant imposées sur certaines parties de la zone dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour les éléments fonctionnels nécessaires à l'activité implantée.

## ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

### 1 – Constructions :

Les constructions veilleront à être traitées de façon qualitative. Les façades sur rues seront particulièrement travaillées, elles seront réalisées avec plusieurs matériaux dans la perspective d'obtenir des façades qualitatives. Le nombre de couleurs (hors enseignes) devra être limité, le blanc pur est par ailleurs interdit.

Pour rompre avec l'horizontalité de certains bâtiments des avancées de quelques mètres pourront être proposées en façade (couleurs différentes, sur de grandes longueurs).

Les poubelles seront masquées dans un local en mur maçonné enduit, situé sur la parcelle en limite de voie. Les dépôts et stockages visibles depuis le domaine public ne sont pas autorisés, ils doivent se situer à l'arrière des bâtiments dans des espaces aménagés de façon paysagère pour ne pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les constructions veilleront à être positionnées de façon à maintenir des espaces ouverts sur le grand paysage, notamment depuis les espaces de stationnement (ouvertures visuelles sur les côteaux, les Pyrénées, ...).

### 2 – Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m. Les espaces seront, autant que possible, laissés ouverts afin de maintenir les perspectives ouvertes.

Elles seront constituées d'un grillage avec soubassement (maxi 0,80 m), ou de grilles rigides de couleur sombre (verte, grise, ...), sans être rendues totalement opaques hormis sur les zones de stockage. Les haies séparatives latérales et fond de parcelle sont conseillées lorsqu'elles contribuent à l'intégration des bâtiments ou zones de dépôts.

Les stockages extérieurs seront masqués par de la végétation persistante.

## ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

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

### 1 – Habitations :

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

### 2 – Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

**3 – Commerces :**

Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente entamée., il est exigé une place de stationnement pour le public par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

**4 – Equipements hôteliers et de restauration :**

Il est exigé une place de stationnement par chambre avec le cas échéant une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**5 – Etablissements industriels et artisanaux :**

Il est exigé une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

**6 – Les dépôts :**

Il est exigé une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de plancher entamée.

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

## **ARTICLE UE 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**1 – Espaces boisés classés :**

Néant

**2 – Espace libres et plantations :**

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter un espace d'accompagnement végétalisé entre 5% et 10% de la superficie de la parcelle.

Un traitement paysager doit être intégré sur les limites séparatives constituant les limites de zone entre les secteurs UE et la zone agricole.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation impose par ailleurs un traitement paysager spécifique sur certaines parties de la zone UE.

Les stockages extérieurs seront masqués par de la végétation persistante.

## **ARTICLE UE 14 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone AUh est une zone destinée à l'extension de l'urbanisation à court et moyen terme, et à vocation principale d'habitat.

Elle couvre le quartier de Plano de Bru qui est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), définissant les principes d'aménagement attendus dans ce secteur.

*Rappel : Les définitions et illustrations facilitant la compréhension de certains articles se situent au début du règlement dans la partie « dispositions générales ».*

## **ARTICLE AUh 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées l'article AUh2, et notamment :

1. les terrains de camping et de caravaning, le stationnement isolé des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
2. l'ouverture de carrières et de gravières;
3. les constructions à usage agricole ;
4. les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt commercial ;
5. L'installation d'habitats légers de loisirs isolés ;
6. Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
7. Les installations classées ;
8. Les dépôts de véhicules ;
9. Les antennes de radiotéléphonie ;
10. Les opérations de constructions d'ensembles de logements ne correspondant aux conditions de l'article AUh2 ;

## **ARTICLE AUh 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 – Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être soumises à une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmations (OAP).
- 2 – Les constructions à usage de service ou de bureau ne seront autorisées que si elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour l'environnement (nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'incendie, etc...) provoquées par ces activités ou induites par l'existence de ces activités, qu'elles soient compatibles avec l'habitat, le voisinage et

le caractère résidentiel de la zone et qu'elles n'occupent pas plus d'un tiers de la surface de plancher de la construction principale.

3 – Toute opération de logement devra comporter une part minimale de 20 % de logements à caractère social (arrondi à l'entier le plus proche),

4 – Les affouillements et les exhaussements de sols sont autorisés dans la limite d'un mètre de hauteur maximum.

## **ARTICLE AUh 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **1 – Accès :**

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.

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

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

### **2 – Voirie nouvelle :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles devront être composées d'une bande circulaire de 5 m de large minimum et d'un trottoir de 1.4 m de large minimum, libre de tout obstacle, sur l'un des côtés de la chaussée (directement associé ou intégré dans l'aménagement paysagé).

Les aires de stationnement longitudinales associées à la voie auront une emprise de 2 m minimum.

Les voiries à créer respecteront les principes figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

## **ARTICLE AUh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Eau potable :**

Toutes les constructions doivent être obligatoirement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 – Assainissement :**

Les opérations d'ensemble à usage d'habitation et les ensembles d'habitations doivent satisfaire aux conditions suivantes :

#### **2.1 – Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### **2.2 – 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 et éventuellement ceux visant à la limitation

des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 – Réseaux divers :**

Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique des ensembles d'habitations et des logements individuels, doivent être aménagés et raccordés en souterrain au réseau existant.

Les équipements techniques de type compteurs ou transformateurs seront intégrés au volume de la clôture.

L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

## **ARTICLE AUh 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Sans objet.

## **ARTICLE AUh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Par dérogation à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (repris à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 1er Janvier 2016), dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncière contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme à l'article AUh 6 s'appliquent à chacun des lots de l'opération.*

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait :

- d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des voies départementales,
- d'au moins 3 mètres par rapport à l'emprise des autres voies .

## **ARTICLE AUh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Par dérogation à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (repris à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 1er Janvier 2016), dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncière contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme à l'article AUh 7 s'appliquent à chacun des lots de l'opération.*

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,

- soit avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

## **ARTICLE AUh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

## **ARTICLE AUh 9 – EMPRISE AU SOL**

La densité des opérations devra être compatible avec les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

L'emprise au sol des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 40 % de l'unité foncière.

Les annexes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> par unité foncière, les piscines, les allées carrossables et les terrasses non couvertes bâties imperméables ne sont pas intégrées dans le calcul de l'emprise au sol.

## **ARTICLE AUh 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres sous sablière ou à l'acrotère, comptée à partir du terrain naturel avant travaux, et devra se limiter à 2 niveaux (rez-de-chaussée surmonté d'un étage).

## **ARTICLE AUh 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

Les constructions doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

### **1 – Façades :**

Les teintes des façades devront être issues de la « palette des matériaux du Midi-Toulousain » (article 6 des dispositions générales). Le blanc pur est par ailleurs interdit.

Toute imitation de matériaux est interdite (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages, ...).

### **2 – Toiture :**

Les toitures inclinées auront une pente comprise entre 25 % et 35 % et seront couvertes de tuiles de couleur dominante rouge. Les tuiles de couleurs noires ou foncées sont interdites.

Les toitures terrasses n'excéderont pas 50 % de la surface totale des toitures de chaque unité foncière.

### **3 - Clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures, mesurée au terrain naturel avant travaux, ne devra pas excéder :

- 1,60 mètre pour les clôtures donnant sur les voies publiques,
- 1,80 mètre pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fond de parcelle.

Elles seront constituées :

Pour les clôtures sur rue : d'un muret n'excédant pas 0,70 m de hauteur surmonté d'un grillage, ou de lisses (largeur de 14 à 18 cm), ou de grilles pouvant être doublées d'une haie d'essences locales mélangées,

Pour les clôtures en limite avec la RD 70 : d'une haie d'essences locales mélangées devant être doublée par une clôture grillagée, les murs sont interdits,

Pour les autres clôtures : d'un grillage avec soubassement (0,40 m maximum) et doublé ou non d'une haie libre composée d'arbustes en mélange d'essences locales.

Un emplacement destiné à l'implantation des transformateurs d'électricité et aux autres compteurs techniques nécessaires à l'alimentation de chaque lot sera réservé dans la clôture, de telle sorte que ces dispositifs se trouvent intégrés à l'architecture et ne constituent en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

## **ARTICLE AUh 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

### **1 – Construction à usage d'habitat :**

Il est exigé pour les constructions nouvelles 2 places de stationnement minimum par logement au sein de l'unité foncière, ainsi qu'une place de stationnement supplémentaire créée sur l'espace collectif par tranche de 2 logements, arrondi à l'entier supérieur.

En application de l'article L151-34 du code de l'urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

### **2 – Activités de services :**

Pour les activités de services, il est exigé, au sein de l'unité foncière, une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondi à l'unité supérieure.

## **ARTICLE AUh 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

### **1 Dispositions générales :**

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes, et notamment les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doit être traité en jardin planté et engazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 400 m<sup>2</sup> de terrain libre.

### **2 Dispositions particulières aux opérations d'ensemble :**

L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées

dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Il sera créé un espace d'accompagnement aménagé, végétalisé et paysagé, représentant au moins 10 % de l'emprise de l'opération, dont au moins 1 000 m<sup>2</sup> sera réalisé d'un seul tenant.

## **ARTICLE AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

# ZONE AUE

## **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone AUE, à dominante activités, est située en prolongement de la zone d'activité existante.

Elle n'est pas desservie par l'assainissement collectif et l'assainissement autonome y sera autorisée.

**L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation**, annexée au présent règlement, en définit graphiquement les modalités d'urbanisation.

*Rappel : Les définitions et illustrations facilitant la compréhension de certains articles se situent au début du règlement dans la partie « dispositions générales ».*

## **ARTICLE AUE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUE 2, et notamment :

1. les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article AUE2 ;
2. les constructions à usage agricole ;
3. les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée ;
4. les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement isolé des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
5. L'installation d'habitats légers de loisirs isolés ;
6. Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes ;
7. Les installations classées ;
8. Les dépôts de véhicules ;
9. Les antennes de radiotéléphonie.

## **ARTICLE AUE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 – Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être soumises à une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement du secteur.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont destinées au logement des personnes pour assurer la surveillance et le gardiennage du site et de l'activité. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un

seul logement de fonction par unité foncière. Les bureaux seront également intégrés au volume du bâtiment à usage d'activité.

3.- Toutefois, les constructions à usage ne seront autorisées que si elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une superficie minimal de 1 ha, ou, à défaut, le solde de la zone.

Et de respecter les principes de voirie figurant sur le schéma d'aménagement de la zone.

4.- Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants, et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

5.- En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

## **ARTICLE AUE 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **1 – Accès :**

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 être conformes aux dispositions figurant sur le plan de zonage et leurs caractéristiques 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. Ils doivent être conformes aux principes de voirie figurant sur le schéma d'aménagement de la zone.

L'accès au réseau routier départemental devra être réalisé en une seule connexion sécurisée. Aucun accès sur la RD 888.

### **2 – Voirie nouvelle :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être conformes schéma d'aménagement de la zone annexé au règlement.

## **ARTICLE AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Desserte en eau :**

#### **Eau potable :**

Toutes constructions ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau



public de distribution d'eau potable.

## **2 – Assainissement :**

### **Eaux usées :**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement desservant la zone, l'assainissement autonome est autorisé et peut être regroupé, sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur et à la doctrine de l'Etat relative à l'assainissement non collectif dans le département.

Toutefois, une étude complémentaire à la carte d'aptitude des sols pourra être exigée par les services compétents, en fonction de la nature de l'activité et du volume des eaux usées à traiter.

## **3 - Eaux pluviales :**

Les aménagements sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Pour les terrains qui imperméabilisent plus de 30% de leur surface, un système de récupération des eaux doit être mis en place pour assurer à la fois un traitement de ces eaux avant rejet dans le milieu naturel, et une temporisation.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge, et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE AUE 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Sans objet.

## **ARTICLE AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 30 m, par rapport à l'axe de l'autoroute A 68 et de ses bretelles d'accès,
- 30 m, par rapport à l'axe de la RD 888,
- 10 m, par rapport à l'axe des départementales et des autres voies ouvertes à la circulation.

2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés dans une bande allant de la limite du domaine public à 10 mètres par rapport à l'axe des voies, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation.

## **ARTICLE AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 - Toute nouvelle construction devra être implantée :

- soit en limite séparative,

- soit à une distance des limites séparatives égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

## **ARTICLE AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA 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 6 mètres.

## **ARTICLE AUE 9 – EMPRISE DU SOL**

L'emprise globale au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface totale de l'unité foncière.

## **ARTICLE AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres sous sablière. Cependant, des dépassements de hauteur pourront être admis pour les éléments fonctionnels nécessaires à l'activité implantée.

## **ARTICLE AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **1 – Constructions :**

Les constructions veilleront à être traitées de façon qualitative. Les façades sur rues seront particulièrement travaillées, elles seront réalisées avec plusieurs matériaux dans la perspective d'obtenir des façades qualitatives.

Les poubelles seront masquées dans un local en mur maçonné enduit, situé sur la parcelle en limite de voie. Les dépôts et stockages visibles depuis le domaine public ne sont pas autorisés, ils doivent se situer à l'arrière des bâtiments dans des espaces aménagés de façon paysagère pour ne pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les constructions veilleront à être positionnées de façon à maintenir des espaces ouverts sur le grand paysage, notamment depuis les espaces de stationnement (ouvertures visuelles sur les côtes, les Pyrénées, ...).

### **2 – Clôtures :**

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m. Les espaces seront, autant que possible, laissés ouverts afin de maintenir les perspectives ouvertes.

Elles seront constituées d'un grillage avec soubassement (maxi 0,80 m), ou de grilles rigides de couleur sombre (verte, grise, ...), sans être rendues totalement opaques hormis sur les zones de stockage. Les haies séparatives latérales et fond de parcelle sont conseillées lorsqu'elles contribuent à l'intégration des bâtiments ou zones de dépôts.

Les stockages extérieurs seront masqués par de la végétation persistante.

## ARTICLE AUE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

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

### 1 – Habitations :

Pour les constructions à usage d'habitation par logement de fonction, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

### 2 – Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

### 3 – Commerces :

Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente entamée, il est exigé une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

### 4 – Équipements hôteliers et de restauration :

Il est exigé une place de stationnement par chambre avec le cas échéant une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> entamée de salle de restaurant.

### 5 – Établissements industriels et artisanaux :

Il est exigé une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

### 6 – Les dépôts :

Il est exigé une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de plancher entamée.

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

## ARTICLE AUE 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 1 – Espaces boisés classés :

Néant

### 2 – Espace libres et plantations :

- La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes, et notamment les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.
- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter un espace

d'accompagnement végétalisé entre 5% et 10% de la superficie de la parcelle.

- Un traitement paysager doit être intégré sur les limites séparatives constituant les limites de zone entre les secteurs AUE et la zone agricole.

Les stockages extérieurs seront masqués par de la végétation persistante.

## **ARTICLE AUE 14 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

# ZONE AU0

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone à dominante habitat comprend les secteurs de la ~~« Crouzette », « Plano de Bru », « L'Enclos », « Village d'en haut »~~ « Sainte Anne » et « Séré ».

La zone AU0a, située « Quartier de l'Eglise » est un emplacement réservé affecté à l'accueil d'équipements et bâtiments publics.

Ces secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation dès que tous les équipements publics d'infrastructure seront réalisés et ceci conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

*Rappel : Les définitions et illustrations facilitant la compréhension de certains articles se situent au début du règlement dans la partie « dispositions générales ».*

## **ARTICLE AU0 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU0-2

## **ARTICLE AU0 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones AU0, quel qu'en soit l'usage, sauf le cas échéant, pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

Dans l'ensemble de la zone AU0, hormis le secteur AU0a, une servitude de mixité sociale est instaurée, dans le respect des dispositions de l'article L151-15. Toute opération de logement devra intégrer à minima 25% de logements locatifs à caractère social. Cette disposition sera traduite dans le règlement de la zone AU lors de l'ouverture à l'urbanisation, ainsi que dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **ARTICLE AU0 3 – ACCES ET VOIRIE**

**1 – Accès :**

NON REGLEMENTÉ.

**2 – Voirie :**

NON REGLEMENTÉ.

## **ARTICLE AU0 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

NON REGLEMENTÉ.

## **ARTICLE AU0 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Sans objet.

## **ARTICLE AU0 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif pourront être implantés librement par rapport aux voies et emprises publiques, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

## **ARTICLE AU0 7 – IMPLANTATION DES COSNTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif pourront être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

## **ARTICLE AU0 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

NON REGLEMENTÉ.

## **ARTICLE AU0 9 – EMPRISE AU SOL**

NON REGLEMENTÉ.

## **ARTICLE AU0 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

NON REGLEMENTÉ.

## **ARTICLE AU0 11 – ASPECT EXTERIEUR**

NON REGLEMENTÉ.

## **ARTICLE AU0 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

NON REGLEMENTÉ.

## **ARTICLE AU0 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

NON REGLEMENTÉ.

## **ARTICLE AU0 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

# ZONE A

## **CARACTERE DE LA ZONE :**

Elle correspond à la zone agricole de la commune.

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

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

La **zone Ah** destinée à un usage d'habitation comprenant des bâtiments non liés à l'activité agricole. Dans cette zone les activités existantes à la date d'approbation du P.L.U. pourront bénéficier d'une extension mesurée.

La **zone Ap** destinée à un usage d'habitation comprenant des bâtiments non liés à l'activité agricole ayant un intérêt architectural ou patrimonial.

Une partie de la zone A (hachures bleues doublées et délimitées par un tireté bleu foncé) est concernée par la zone inondable de la commune.

Une partie de la zone A est concerné par le périmètre de protection des Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France sera amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.

*Rappel : Les définitions et illustrations facilitant la compréhension de certains articles se situent au début du règlement dans la partie « dispositions générales ».*

## **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

1. Toutes les constructions autres que celles liées ou utiles à l'agriculture (sont considérées comme utiles à l'agriculture les annexes et piscines à l'usage de l'agriculteur.) ;
2. Les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article A2 ;
3. L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs isolés ;
4. Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes ;
5. Les terrains de camping dépassant 6 emplacements et 20 campeurs et ceux non liés à une exploitation agricole ;
6. Les dépôts de véhicules ;
7. Les installations classées autres que celles prévues à l'article A2 ;
8. Les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage ;

9. Dans la partie inondable, toutes constructions et installations sont interdites autres que celles prévues à l'article A2 ;
10. Les antennes de radiotéléphonie autres que celles prévues à l'article A2 ;
11. Dans les secteurs Ah et Ap, les constructions à usage d'habitation, de restauration et hôtelier autres que celles prévues à l'article A2 ;

## **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS-CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 mètres des bâtiments d'exploitation. Cependant, pour tenir compte des conditions locales, cette distance pourra être augmentée par des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la forme et la topographie des parcelles, la nature des bâtiments d'exploitation.

2 - Les installations classées à condition qu'elles ne soient pas soumises à autorisation et qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des constructions agricoles autorisées.

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

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

5 - En bordure des ruisseaux, toute construction doit être édifiée à une distance de la berge au moins égale à 4 mètres.

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

7 – Dans les secteurs Ah, et Ap sont autorisés le changement d'affectation la transformation, les aménagements, ou extensions mesurées des constructions existantes, à la date de l'approbation du P.L.U sauf industriels et entrepôt commercial, sous réserve du respect de la qualité architecturale et des matériaux mis en œuvre sur ces bâtiments.

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

9 - En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la loi bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissement d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences



d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

10 - Dans la zone inondable, n'est autorisée que l'aménagement et l'extension de la station de lagunage.

## **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **1 – Accès :**

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun nouvel accès autre qu'agricole ne sera autorisé sur la RD888.

### **2 – Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

## **ARTICLE A 4 –DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### **1 – Eau potable :**

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

### **2 – Assainissement :**

#### **2.1 – Eaux usées :**

L'assainissement autonome est autorisé, sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur et à la doctrine de l'Etat relative à l'assainissement non collectif dans le département.

Toutefois, une étude complémentaire à la carte d'aptitude des sols pourra être exigée par les services compétents, en fonction de la nature de l'activité et du volume des eaux usées à traiter.

#### **2.2 – Eaux pluviales :**

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires

au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Sans objet.

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

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 888 ;
- 100 mètres par rapport à l'axe de l'A68 et des bretelles d'accès à l'échangeur ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des départementale et des autres voies.

2 - Les surélévations, extensions et aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés dans une bande allant de la limite du domaine public à :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 888 ;
- 100 mètres par rapport à l'axe de l'A68 et des bretelles d'accès à l'échangeur ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des départementale et des autres voies.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE A 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres à l'exception des bâtiments annexes, des piscines.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE DU SOL**

NEANT

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne pourra dépasser :

- 12 mètres sous sablière pour les constructions liées à l'activité agricole
- 6 mètres sous sablière pour les autres constructions.

Les éléments fonctionnels des installations agricoles ne sont pas soumis aux dispositions de cet article (silos à grains, ...).

Dans le secteur Ap, les extensions seront possibles avec des hauteurs différentes pour des raisons architecturales.

Les infrastructures et les constructions nécessaires à l'activité ferroviaire ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions d'architecture typique étrangère à la typologie locale sont interdites. Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION (ZONES A ET Ah)

Les dispositions particulières, liées au périmètre des Bâtiments de France, concernent notamment :

- toitures en tuile canal de surface courbe ou similaire,
- enduit finition soigné (gratté ou écrasé),
- menuiseries peintes (éviter teinte bois).
- les ouvertures seront les plus hautes que larges, sauf portails de garages et vitrines.
- revêtement de façades : toute imitation de matériaux est interdite (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages, ...).

#### 1 - CLOTURES

La hauteur maximale ne devra pas excéder

- 1,60 mètre pour les clôtures donnant sur les voies publiques,
- 1,80 mètre pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fond de parcelle.

Elles seront constituées :

#### Pour les clôtures donnant sur la voie publique :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret n'excédant pas 0,70 m et surmonté d'un grillage, ou de lisses (largeur de 14 à 18 cm), ou de grilles.

#### Autres clôtures :

D'un grillage avec soubassement (maxi de 0,40 m) et doublé d'une haie libre composée

d'arbustes en mélange d'essences locales.

## DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION (ZONE Ap)

### 1 - FACADES

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

### 2 - TOITURES

- Les toitures doivent être en tuiles canal vieillies et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture en pignons sont interdits. Les autres débords de toiture sont fixés à 0,50 mètre minimum.
- Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.

### 3 - CLOTURES

La hauteur maximale ne devra pas excéder

- 1,60 mètre pour les clôtures donnant sur les voies publiques,
- 1,80 mètre pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fond de parcelle.

Elles seront constituées :

#### Pour les clôtures donnant sur la voie publique :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret n'excédant pas 0,70 m et surmonté d'un grillage, ou de lisses (largeur de 14 à 18 cm), ou de grilles.

#### Autres clôture :

- d'un grillage avec soubassement (maxi de 0,40 m) et doublé d'une haie libre composée d'arbustes en mélange d'essences locales.

Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement briques de terre cuite.

## DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS D'ACTIVITES AGRICOLES

### 1 – FACADES

- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Les façades de couleurs vives sont interdites.

### 2 – TOITURES

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

### 3 - CLOTURES

- Les clôtures en bordure des voies publiques ne doivent pas limiter la visibilité aux sorties des accès ou carrefours, et ne seront autorisées que sous forme de grillages.
- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres et ne seront autorisées que sous forme de grillage sur piquets bois ou métal.

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

Le nombre de places de stationnement sera fonction de la destination des constructions ou installations projetées.

## **ARTICLE A 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1 - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **2 - Espaces libres et plantations :**

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

## **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

# ZONE N

## **CARACTERE DE LA ZONE :**

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

Elle comprend :

- des espaces naturels (N),
- de qualité architecturale remarquable (Np),
- du cimetière (Nc).

*Rappel : Les définitions et illustrations facilitant la compréhension de certains articles se situent au début du règlement dans la partie « dispositions générales ».*

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

A- Dans le secteur N toutes les constructions et autres occupations du sol sont interdites.

B- Dans le secteur Np :

1. Les constructions autres que celles mentionnées à l'article N2 3 - Les constructions à usage industriel et d'entrepôt commercial 4 - Les constructions à usage d'équipements collectifs ;
2. Les constructions à usage agricole ;
3. Les constructions à usage d'activités ;
4. L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs isolés 8 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes ;
5. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs 10 – Les installations classées ;
6. Les dépôts de véhicules ;
7. Les antennes de radiotéléphonie ;

C- Dans le secteur Nc :

1. Toutes constructions ou installations autres que celles mentionnées à l'article N2

## **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS-CONDITIONS**

Sont autorisées sous conditions :

- Dans le secteur Np sont autorisés le changement d'affectation, la transformation, les aménagements, ou extensions mesurées dans la limite de 20% maximum de la

surface de plancher des constructions existantes, à la date de l'approbation du P.L.U., sous réserve du respect de la qualité architecturale et des matériaux mis en œuvre sur ces bâtiments.

- Dans le secteur Nc, sont autorisées toutes constructions ou installations qui sont nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation du cimetière.

### **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les accès nouveaux sont interdits sur la RD 888.

Pour être aménagé, 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 sécurité de la protection civile, de la défense contre l'incendie et ne pas porter atteinte aux conditions d'écoulement des eaux en cas de crue débordante du Girou.

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

#### **1 – Eau potable :**

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

#### **2 – Assainissement :**

##### **2.1 – Eaux usées :**

L'assainissement autonome est autorisé, sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur et à la doctrine de l'Etat relative à l'assainissement non collectif dans le département.

Toutefois, une étude complémentaire à la carte d'aptitude des sols pourra être exigée par les services compétents, en fonction de la nature de l'activité et du volume des eaux usées à traiter.

##### **2.2 – Eaux pluviales :**

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales.

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

Sans objet.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 888 ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des départementales et des autres voies ;

2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés dans une bande allant de

la limite du domaine public à :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 888 ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des départementales et des autres voies.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

## **ARTICLE N 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

NON REGLEMENTE

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE DU SOL**

NON REGLEMENTE

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

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser celle du bâtiment existant. Les équipements publics ne sont pas soumis à cet article.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

1 - CLOTURES :

La hauteur maximale ne devra pas excéder

- 1,60 mètre pour les clôtures donnant sur les voies publiques,
- 1,80 mètre pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fond de parcelle.

Elles seront constituées :

Pour les clôtures donnant sur la voie publique :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret n'excédant pas 0,70 m et surmonté d'un grillage, ou de lisses (largeur de 14 à 18 cm), ou de grilles.

Autres clôtures :



- d'un grillage avec soubassement (maxi de 0,40 m) et doublé d'une haie libre composée d'arbustes en mélange d'essences locales.

Dans le secteur Np :

1 - FACADES

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

2 - TOITURES

- Les toitures doivent être en tuiles canal vieilles et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture en pignons sont interdits. Les autres débords de toiture sont fixés à 0,50 mètre minimum.
- Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.

3 - CLOTURES

La hauteur maximale ne devra pas excéder

- 1,60 mètre pour les clôtures donnant sur les voies publiques,
- 1,80 mètre pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fond de parcelle.

Elles seront constituées :

Pour les clôtures donnant sur la voie publique :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret n'excédant pas 0,70 m et surmonté d'un grillage, ou de lisses (largeur de 14 à 18 cm), ou de grilles.

Autres clôtures :

- d'un grillage avec soubassement (maxi de 0,40 m) et doublé d'une haie libre composée d'arbustes en mélange d'essences locales.

Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement briques de terre cuite.

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

NON REGLEMENTE

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

### **1 - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme (article L.130-1 et R.130-1).

### **2 - Espaces libres et plantations :**

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes, et notamment les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

## **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.