Département de la Haute Garonne

Commune de **Ste.Foy d'Aigrefeuille**



3.1 – Règlement MS1

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	2
ZONE U1	3
ZONE U2	10
ZONE UX	15
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	19
ZONE AU	20
ZONE AU0	26
ZONE AUX	28
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	32
ZONE A	33
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	37
ZONE N	38
ANNEXES	42
LEXIQUE	43
ANNEXES SDIS	48

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U1

ARTICLE U1-1: TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les lotissements à usage d'activités.
- Les constructions à usage industriel, ou d'entrepôts commerciaux
- les installations classées autres que celles énoncées à l'article U1-2,
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...), à l'exception des cas énoncés à l'article U1-2
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les carrières.

ARTICLE U1-2: TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- La reconstruction ou le changement de destination des constructions existantes est autorisée à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- A l'intérieur des zones à risques d'inondation (zone définie sur le plan de zonage), les occupations et utilisations du sol sont soumises au "Document de référence des Services de l'Etat de la région Midi-Pyrénées pour l'évaluation du risque inondation et sa prise en compte dans l'aménagement".
 - La C.I.Z.I. (cartographie informative des zones inondables) sert de référence pour l'instruction des permis de construire et autres autorisations d'occuper le sol. Les parties inondables¹ par moins de 1 m d'eau sont constructibles à condition qu'en tout point, la cote du plancher bas soit supérieure aux isocotes les plus proches reportées sur la CIZI.

- Les installations classées sont autorisées à condition d'être nécessaires à la vie de la commune ou du quartier.
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés est autorisé lorsqu'elles sont à usage professionnel ou lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

ARTICLE U1-3: ACCES ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.
- Les accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile et être aménagés conformément aux obligations règlementaires annexées au présent règlement (annexes SDIS 1 à 4)
- Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 18 hors agglomération. Dans l'agglomération, hormis la parcelle ZC54, les parcelles riveraines de la RD18 ne sont constructibles que si elles disposent d'un accès sécurisé sur une autre voie ouverte au public.

Voirie nouvelle

 Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

¹ les parties inondables par plus de 1 m d'eau ne sont pas constructibles et sont exclues de la zone U1

Voie en impasse

- Les voies en impasse de plus de 50 m de longueur sont autorisées à condition de comporter :
 - soit un dispositif de retournement de 22 m de diamètre permettant aux véhicules lourds de manœuvrer.
 - soit les aménagements nécessaires au dépôt et à la collecte des déchets, directement accessibles à l'entrée de l'impasse.

Pistes cyclables, cheminements piétonniers

- L'ouverture de voies cyclables ou piétonnes pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.
- Ces voies seront réalisées en cohérence avec les schémas d'aménagement de principe annexés aux « orientations d'aménagement » du PLU.

ARTICLE U1-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général

- L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude spécifique conformément à la réglementation en vigueur.

Eau potable

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

Assainissement

 Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif sauf impossibilité technique due au réseau existant.

Eaux usées :

Secteurs U1 et U1a:

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau existant, l'assainissement non collectif peut être autorisé. Les dispositifs de traitement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Secteur U1b:

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.
- En cas d'absence de réseau collectif desservant la parcelle ou d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome est autorisé. Les dispositifs de traitement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.
- En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété (tels que bassin d'orage, retenue d'eau sous chaussée, cuve individuelle ...) sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, calculés en fonction des surfaces imperméabilisées conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité et télécommunications

 Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications et dans la mesure du possible le remplacement des lignes existantes doivent être installés en souterrain. Cette mesure est obligatoire pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés, collectifs).

Collecte des déchets

 Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets directement accessibles depuis la voie publique.

Constructions individuelles:

• La collecte des déchets s'effectue sur la voie publique, au porte à porte sauf cas particulier d'inaccessibilité (voie privée, voie ne permettant pas le retournement des véhicules de collecte...).

Opérations d'ensemble :

 En cas de difficulté à manœuvrer ou de gêne occasionnée par les véhicules de collecte, il pourra être exigé un dispositif facilitant le regroupement, le stockage et le ramassage des containers, en un lieu aménagé à cet effet, parfaitement intégré au projet et au paysage.

ARTICLE U1-5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR

<u>ARTICLE U1-6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT</u> AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

► Toute construction doit être implantée :

- à au moins 25 m de l'axe de la RD 18
- à au moins 15 m de l'axe des autres routes départementales

Secteur U1:

- à au moins 5 m des emprises des autres voies de desserte principale, publiques ou privées.
- à au moins 3 m des emprises publiques type places, placettes, jardins ou espaces verts.

Secteur U1a:

• à l'alignement des emprises publiques ou des constructions existantes

Secteur U1b:

 à au moins 6 m des emprises des autres voies de desserte principale, publiques ou privées.

Des implantations différentes sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit à au moins 1m des voies et emprises publiques.
- Pour les annexes et garages des constructions à usage d'habitat riveraines de la RD 18, la distance minimale imposée par rapport à la limite d'emprise de la RD 18 pourra être réduite à 5 mètres.
- pour des raisons de composition urbaine : l'implantation à l'alignement des constructions voisines est autorisée et pourra être imposée,
- pour des raisons de sécurité : en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé,
- en cas d'extension d'une construction existante : il pourra être autorisé un alignement à l'existant,

<u>ARTICLE U1-7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT</u> AUX LIMITES SEPARATIVES

▶ Toute construction doit être implantée :

Secteur U1:

• à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à 3 m et au moins égale à la moitié de sa hauteur.

Secteur U1a:

- sur au moins 1 limite séparative
- par rapport aux autres limites séparatives : soit en limite séparative, soit à une distance supérieure ou égale à 3 m et au moins égale à la moitié de sa hauteur

Secteur U1b:

• à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à 6 m.

Des implantations différentes sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit contre la limite séparative, soit en retrait d'au moins 1m.
- Les annexes et les garages peuvent être implantés contre la limite séparative à condition que leur hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 3 m hors tout et que leur longueur cumulée sur ladite limite ne dépasse pas 20% du périmètre de la parcelle.
- Les aménagements et extensions de constructions existantes peuvent être implantés à l'alignement de l'existant à condition de ne pas nuire à l'ensoleillement des pièces habitables des constructions voisines.

ARTICLE U1-8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Secteurs U1 et U1a:

• Sur une même propriété, deux constructions à usage d'habitation non contiguës

doivent être séparées par une distance supérieure à 3 m.

Secteur U1b:

 Sur une même propriété, deux constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être séparées par une distance supérieure à 12 m, à l'exception des garages et des annexes qui, en l'absence de contiguïté, doivent être séparés par une distance supérieure à 3 m.

ARTICLE U1-9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne peut excéder :

- Secteurs U1 et U1a : non règlementé
- Secteur U1b : 40% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE U1-10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la hauteur

 La hauteur maximale des constructions se mesure au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages ponctuels tels que les souches de cheminée ou les antennes ne sont pas compris dans cette hauteur.

Hauteur maximale autorisée

- La hauteur maximale autorisée est égale à 7m.
- L'élévation supplémentaire due aux pentes des toitures ne pourra excéder 2,50m.
- Les bâtiments publics, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article
- En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale autorisée pour l'extension pourra atteindre celle du bâtiment existant.

ARTICLE U1-11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, du site ou du paysage urbain.
- En cas de travaux sur un bâtiment remarquable repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment :
 - Les travaux autorisés devront respecter les volumes du bâtiment d'origine
 - Les matériaux mis en œuvre seront les matériaux d'origine ou des matériaux nobles de qualité comparable.
- Ces dispositions doivent permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes issus d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Façades

- Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.
- Il sera privilégié l'application grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable d'origine locale.

Toitures

 Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 %. La couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.

- Les toitures des constructions de style contemporain pourront présenter un aspect contemporain autre que la tuile, en accord avec l'architecture mise en œuvre, à condition de respecter les dispositions générales du présent article. Les toitures terrasses sont autorisées.
- Dans la zone U1a, les toitures en tuiles adopteront l'aspect et la couleur des toitures traditionnelles en tuile canal.

Clôtures

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil municipal du 16 février 2011.
- Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale autorisée est de 1,80 m hors tout.
- De façon générale, les clôtures végétales ne nécessitant pas de maçonnerie sont recommandées ; elles seront plantées avec des essences locales.
- En cas de réalisation de mur, celui-ci ne dépassera pas 80 cm de hauteur. Il pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage, de panneaux ajourés ou de claustras.
- La réalisation d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisée :
 - En limite d'emprise publique, à condition d'être réalisé en matériau noble laissé apparent (briques foraines ou galets ...), et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux ou à la qualité de l'espace public.
 - En limite séparative, sur 1 limite et à condition de ne pas dépasser une longueur totale de 8 mètres.
- Hormis les murs, les différents ouvrages (grilles, grillages, poteaux, claustras) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.
- En zone inondable, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement pluvial : elles seront constituées d'un grillage à grosses mailles avec un soubassement enterré, et pourront être doublées d'une haie arbustive.
- Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

ARTICLE U1-12: STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne les constructions nouvelles

- les extensions de plus de 100 m²
- les changements de destination de constructions existantes
- l'augmentation du nombre de logements dans une construction existante

Dispositions générales

 Les aires de stationnement, de manœuvre et d'accès des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Les besoins en stationnements

 Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre à ces besoins en tenant compte des conditions de desserte des transports.

Il sera exigé:

- Habitat: 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 60 m² de surface de plancher + 1 place annexée à la voirie par tranche de 250 m² de surface de plancher dans les opérations d'ensemble
- Artisanat et commerces : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de vente
- Bureaux, services: 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher en cas d'accueil de clientèle
- <u>Services publics ou d'intérêt collectif</u> : une surface affectée au stationnement du personnel, des usagers ou des visiteurs, justifiée par la nature et le fonctionnement de l'équipement concerné.

Stationnement des deux roues

• pour toute opération de plus de 250 m² de surface de plancher, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison de au moins :

- 1 emplacement par logement situé dans un immeuble collectif
- 1 emplacement pour 3 emplois
- 2 emplacements pour 100 m² de surface commerciale

ARTICLE U1-13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Espaces boisés classés

 Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont des espaces à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Plantations existantes

 Les plantations existantes présentant un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site ou du paysage, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- Sur tout terrain, au moins 25% de la surface totale sera maintenue en pleine terre.
- Dans les lotissements et ensembles d'habitations, 5% au moins de la surface du terrain sera affectée aux espaces collectifs et aménagés comme tels.

Aires de stationnement

- Les aires extérieures de stationnement doivent être conçues et aménagées de manière paysagère.
- Selon leur situation et leur destination, il pourra être exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

 Dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

ZONE U2

ARTICLE U2-1: TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage industriel, ou d'entrepôts commerciaux,
- les installations classées autres que celles énoncées à l'article U-2,
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...),
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les carrières.

ARTICLE U2-2: TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation individuelle, le changement de destination des constructions pour un usage d'habitation individuelle et leurs annexes à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants..
- La réhabilitation, l'extension mesurée et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, limitées à la création de 60 m² de surface de plancher, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou au caractère des lieux.
- Secteurs soumis au risque d'inondation : la C.I.Z.I. (cartographie informative des zones inondables, jointe en annexes) sert de référence pour l'instruction des permis de construire et autres autorisations d'occuper le sol.
- Les installations classées sont autorisées à condition d'être nécessaires à la vie de la commune ou du quartier.
- Les constructions à usage d'habitat sont autorisées à condition de respecter une distance vis-à-vis des exploitations agricoles de :
 - Au moins 50 m des installations classées soumises à déclaration

- Au moins 100 m des installations classées soumises à autorisation

ARTICLE U2-3: ACCES ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 18. Pour être constructibles, les parcelles riveraines de la RD18 devront disposer d'un accès sur une voie secondaire ouverte au public.

Voirie nouvelle

 Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Voie en impasse

- Les voies en impasse de plus de 75 m de longueur sont autorisées à condition de comporter :
 - soit un dispositif de retournement de 22 m de diamètre permettant aux véhicules lourds de manœuvrer,
 - soit les aménagements nécessaires au dépôt et à la collecte des déchets, directement accessibles à l'entrée de l'impasse.

Pistes cyclables, cheminements piétonniers

- L'ouverture de voies cyclables ou piétonnes pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.
- Ces voies seront réalisées en cohérence avec les schémas d'aménagement de principe annexés aux « orientations d'aménagement » du PLU.

ARTICLE U2-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général

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

Eau potable

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

Assainissement

Pour être autorisée, toute construction ou installation nouvelle devra satisfaire les conditions énoncées par le schéma communal d'assainissement et prendre en compte ses conclusions : zones inadaptées à l'assainissement non collectif, autorisations soumises à l'obligation d'entretien, ou création de fossés, etc...

Eaux usées :

- Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.
- L'assainissement autonome est autorisé. Les dispositifs de traitement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.
- En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété (tels que bassin d'orage, retenue d'eau sous chaussée, cuve individuelle ...) sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements seront calculés en fonction des surfaces imperméabilisées conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité et télécommunications

 Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications et dans la mesure du possible le remplacement des lignes existantes doivent être installés en souterrain. Cette mesure est obligatoire pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés, collectifs).

Collecte des déchets

 Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets directement accessibles depuis la voie publique.

Constructions individuelles:

• La collecte des déchets s'effectue sur la voie publique, au porte à porte sauf cas particulier d'inaccessibilité (voie privée, voie ne permettant pas le retournement des véhicules de collecte...).

Opérations d'ensemble :

- Tout projet d'opération d'ensemble devra présenter un local réservé au stockage des containers. Ce dispositif, nécessaire au fonctionnement des services publics, est soumis au seul article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions.
- Ces aménagements seront représentés au plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.

ARTICLE U2-5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR

<u>ARTICLE U2-6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT</u> AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée :

- à au moins 25 m de l'axe de la RD 18
- à au moins 6 m de l'emprise des autres voies de desserte principale, publiques ou privées.
- à au moins 3 m des emprises publiques type places, placettes, jardins ou espaces verts.

Des implantations différentes sont autorisées:

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit à au moins 1m des voies et emprises publiques.
- Les annexes et les garages peuvent être implantés à au moins 5 m des voies et emprises publiques.
- pour des raisons de composition urbaine : l'implantation à l'alignement des constructions voisines pourra être imposé,
- pour des raisons de sécurité : en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé.
- en cas d'extension d'une construction existante : il pourra être imposé un alignement à l'existant ou un recul au moins égal à l'existant,

ARTICLE U2-7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m.
- En cas de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, il pourra être autorisé un recul identique à celui du bâtiment existant.
- Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 2 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.

Des implantations différentes sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit contre la limite séparative, soit en retrait d'au moins 1m.
- Les annexes et les garages peuvent être implantés sur la limite séparative à condition que leur hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 3 m hors tout et que leur longueur cumulée sur ladite limite ne dépasse pas 20% du périmètre de la parcelle.

ARTICLE U2-8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

 Sur une même propriété, deux constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être séparées par une distance supérieure à 12 m, à l'exception des garages et des annexes qui, en l'absence de contiguïté, doivent être séparés par une distance supérieure à 3 m.

ARTICLE U2-9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne peut excéder :

• 20% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE U2-10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la hauteur

 La hauteur maximale des constructions se mesure au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages ponctuels tels que les souches de cheminée ou les antennes ne sont pas compris dans cette hauteur.

Hauteur maximale autorisée

- La hauteur maximale autorisée est égale à 6 m.
- L'élévation supplémentaire due aux pentes des toitures ne pourra excéder 2,50m.
- Les bâtiments publics, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article
- En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale autorisée pour l'extension pourra atteindre celle du bâtiment existant.

ARTICLE U2-11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

 Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, du site ou du paysage urbain.

Façades

- Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.
- Il sera privilégié l'application grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable d'origine locale.

Toitures

- Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 %. La couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.
- Les toitures des constructions de style contemporain pourront présenter un aspect contemporain autre que la tuile, en accord avec l'architecture mise en œuvre, à condition de respecter les dispositions générales du présent article. Les toitures terrasses sont autorisées.

Clôtures

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil municipal du 16 février 2011.
- Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale autorisée est de 1,80 m hors tout.
- De façon générale, les clôtures végétales ne nécessitant pas de maçonnerie sont recommandées ; elles seront plantées avec des essences locales.
- En cas de réalisation de mur, celui-ci ne dépassera pas 80 cm de hauteur. Il pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage, de panneaux ajourés ou de claustras.
- Pour des raisons de sécurité, (visibilité, exposition aux risques routiers, carrefours sensibles...) des caractéristiques autres pourront être imposées.
- En zone inondable, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement pluvial : elles seront constituées d'un grillage à grosses mailles avec un soubassement enterré, et pourront être doublées d'une haie arbustive.
- Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

ARTICLE U2-12: STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m²

- les changements de destination de constructions existantes
- l'augmentation du nombre de logements dans une construction existante
- Les aires de stationnement, de manœuvre et d'accès des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
- Le stationnement doit satisfaire aux exigences de sécurité de la protection civile, de la défense incendie et ne pas porter atteinte aux conditions d'écoulement des eaux en cas de crue débordante des cours d'eau.
- Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre à ces besoins en tenant compte des conditions de desserte des transports en commun.

Il sera exigé:

- <u>Habitat</u> : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 60 m² de surface de plancher
- Artisanat et commerces: 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de vente
- Bureaux, services: 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher en cas d'accueil de clientèle
- <u>Services publics ou d'intérêt collectif</u>: une surface affectée au stationnement du personnel, des usagers ou des visiteurs, justifiée par la nature et le fonctionnement de l'équipement concerné.

<u>ARTICLE U2-13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS</u>

Espaces libres, plantations à créer

- Sur chaque propriété, 25 % au moins de la surface doivent être aménagés en jardin et comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.
- Les plantations créées favoriseront les essences locales.

ZONE UX

ARTICLE UX-1: TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les aires extérieures de stockage, les dépôts de véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les constructions à usage d'habitation
- Les installations classées autres que celles énoncées à l'article UX-2
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...)
- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les carrières

ARTICLE UX-2: TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, à usage d'activités artisanales, ainsi que le changement de destination des constructions existantes sont autorisés à condition que leur destination ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, et au caractère des lieux avoisinants.
- Les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie de la commune ou du quartier, au fonctionnement des constructions autorisées et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des terrains voisins.
- Les constructions autorisées doivent être réalisées en compatibilité avec les « Orientations d'aménagement » de la zone UX.

ARTICLE UX-3: ACCES ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de nuisances pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie nouvelle

 Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Voie en impasse

 Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer.

ARTICLE UX-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général

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

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Eaux résiduaires

 La commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent conformément à la réglementation en vigueur. Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

Effluents industriels

- Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux « vannes » est interdit sauf si les dits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées;
- Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.

Eaux pluviales:

 Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur public et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins. En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité et télécommunications

 Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain.

Collecte des déchets

- Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.
- Ces aménagements seront représentés au plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.

ARTICLE UX-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR

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

- **D > 3m**: toute construction nouvelle doit être implantée à au moins 3 m de la limite d'emprise des voies
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit à au moins 1m des voies et emprises publiques.

<u>ARTICLE UX-7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT</u> AUX LIMITES SEPARATIVES

- D > ½ H et D > 3m : toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à 3 m et au moins égale à la moitié de sa hauteur.
- Dans le cas d'une construction existante implantée à une distance de la limite séparative inférieure à la moitié de sa hauteur, ou inférieure à 3 mètres, les travaux d'aménagements ou d'extensions pourront s'implanter à la même distance de la limite que la construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit contre la limite séparative, soit en retrait d'au moins 1m.

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

NÉANT

ARTICLE UX-9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NÉANT

ARTICLE UX-10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la hauteur

 La hauteur maximale des constructions se mesure au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages ponctuels tels que les souches de cheminée ou les antennes ne sont pas compris dans cette hauteur.

Hauteur maximale autorisée

• La hauteur maximale autorisée est égale à 10 m.

ARTICLE UX-11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

 Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre.

Façades

- Il sera privilégié le recours à des volumes simples et l'usage des matériaux caractéristiques de l'architecture industrielle.
- Sur les maçonneries, il sera privilégié l'application grattée ou talochée d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable d'origine locale.
- Les façades latérales et arrières des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

ARTICLE UX-12: STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne:

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m²
- les changements de destination de constructions existantes
- Les aires de stationnement, de manœuvre et d'accès des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
- Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. En cas d'extension d'une activité existante, seuls les besoins supplémentaires générés par la dite extension seront à prendre en compte. Il sera exigé :
 - Activités industrielles : 1 place de stationnement par poste de travail
 - <u>Artisanat et commerces</u>: 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de vente
 - Bureaux et services: 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher en cas d'accueil de clientèle

- <u>Hôtels et restaurants</u> : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.

<u>ARTICLE UX-13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS</u>

Plantations existantes

- Les plantations existantes de qualité seront autant que possible conservées. Tout arbre abattu ou détérioré devra être remplacé.
- Les haies existantes seront préservées, intégrées autant que possible au maillage des voies piétonnes et cyclables.

Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

• Les espaces libres seront paysagers : chemins aménagés, aires engazonnées et plantées à partir d'essences locales.

Aires de stationnement

 Les aires de stationnement doivent être réalisées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

ARTICLE AU-1: TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions liées aux activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à usage industriel, ou d'entrepôts commerciaux
- Les installations classées autres que celles énoncées à l'article AU-2,
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...),
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes.
- Les carrières.

ARTICLE AU-2: TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- <u>Secteurs AU1 et AU2</u>: les constructions suivantes sont autorisées aux conditions particulières :
 - Les constructions à usage d'habitat à condition d'être réalisées dans une opération d'ensemble à usage principal d'habitat, et en compatibilité avec les « Orientations d'aménagement » du PLU.
 - L'aménagement, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes sont autorisés à condition que leur usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou au caractère des lieux avoisinants.
 - Les installations classées sont autorisées à condition d'être nécessaires à la vie de la commune ou du quartier.
- Au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les constructions sont autorisées à condition de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble qui comporte :

Secteur AU1:

- la construction de logements sociaux pour au moins 20% de la surface de plancher affectée à la construction de logements

Secteur AU2:

- la construction de logements sociaux pour au moins 30% de la surface de plancher affectée à la construction de logements

<u>ARTICLE AU-3 : ACCES ET VOIRIE</u>

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 n'est autorisé sur la RD 18. Pour être constructibles, les parcelles riveraines de la RD18 devront disposer d'un accès sur une voie secondaire ouverte au public.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale.
- Les accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile et être aménagés conformément aux obligations règlementaires annexées au présent règlement (annexes SDIS 1 à 4)
- Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie nouvelle

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et desservant plus de trois lots doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 8 m et une largeur de chaussée de 5 m.

Voie en impasse

- Les voies en impasse de plus de 75 m de longueur sont autorisées à condition de comporter :
 - soit un dispositif de retournement de 22 m de diamètre permettant aux véhicules lourds de manœuvrer,
 - soit les aménagements nécessaires au dépôt et à la collecte des déchets, directement accessibles à l'entrée de l'impasse.
- Les voies ou portions de voies en impasse de longueur supérieure à 75 m doivent être raccordées par un réseau piétonnier et cyclable au réseau général.

Voies piétonnes et cyclables

• L'ouverture de voies piétonnes et cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier et celle des équipements publics.

ARTICLE AU-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général

 L'alimentation en eau potable et l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur, et compatibles avec les projets de travaux concernant ces réseaux.

Eau potable

 Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées :

 Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement. • Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

Eaux pluviales:

- Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.
- En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur. Ces derniers devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Un état des lieux des fossés avant et après travaux sera demandé.
- Les fossés existants seront préservés, restaurés et intégrés au plan de lotissement de façon à faciliter leur accessibilité et leur entretien. Il pourra être exigé de compléter le maillage existant.

Défense incendie

 Les dimensionnements des voiries et des réseaux d'eau seront prévus conformément aux prescriptions du SDIS : voir rappels règlementaires joints en annexe du présent règlement.

Electricité et télécommunications

• Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain.

Collecte des déchets

 Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets directement accessibles depuis la voie publique.

Constructions individuelles

• La collecte des déchets s'effectue sur la voie publique, au porte à porte sauf cas particulier d'inaccessibilité (voie privée, voie ne permettant pas le retournement des véhicules de collecte...).

Opérations d'ensemble

 En cas de difficulté à manœuvrer ou de gêne occasionnée par les véhicules de collecte, il pourra être exigé un dispositif facilitant le regroupement, le stockage et le ramassage des containers, en un lieu aménagé à cet effet, parfaitement intégré au projet et au paysage.

ARTICLE AU-5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR

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

• Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cet article

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- à au moins 15 m de l'axe de la RD 54 A.
- à au moins 5 m des emprises des autres voies ouvertes à la circulation publique,
- à au moins 3 m des emprises publiques type places, placettes, jardins ou espaces verts.

Des implantations différentes peuvent aussi être autorisées:

- pour les garages et les annexes qui, outre les dispositions réglementaires, pourront être implantées à l'alignement des placettes et espaces verts, à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3m hors tout sur la limite d'emprise.
- pour des raisons de sécurité: en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé.

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

 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cet article

Toute construction doit être implantée :

- soit sur la limite séparative, à condition que sa hauteur sur la dite limite ne dépasse pas 3 m hors tout et que la longueur maximale construite sur la dite limite ne dépasse pas 15 m.
- soit à une distance de la limite séparative supérieure à 3 m et au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.
- Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 2 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.

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

Non réglementé

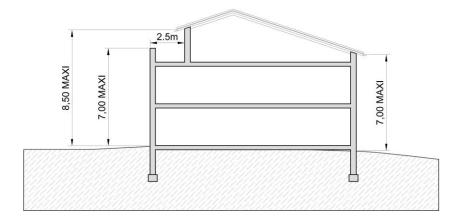
ARTICLE AU-9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

• L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne peut excéder 40 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AU-10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cet article
 - La hauteur maximale des constructions se mesure au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages ponctuels tels que les souches de cheminée ou les antennes ne sont pas compris dans cette hauteur.
- Sur le pourtour de la construction, la hauteur maximale autorisée est limitée à 7m

 Pour les volumes d'étage construits en recul des volumes inférieurs, la hauteur maximale autorisée est limitée à 8,50 m, à condition que ledit recul soit supérieur à 2,50 m.



ARTICLE AU-11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- Ces dispositions devront permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes issus d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Facades

 Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites. • Il sera privilégié l'application, grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable d'origine locale.

Toitures

- Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 % et présenteront l'aspect et la qualité similaires à celles de la tuile canal traditionnelle.
- Les toitures des constructions de style contemporain pourront présenter un aspect contemporain autre que la tuile, en accord avec l'architecture mise en œuvre, à condition de respecter les dispositions générales du présent article. Les toitures terrasses sont autorisées.

Clôtures

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil municipal du 16 février 2011.
- Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale autorisée est de 1,80 m hors tout.
- De façon générale, les clôtures végétales ne nécessitant pas de maçonnerie sont recommandées; elles seront plantées avec des essences locales. En cas de réalisation de mur, celui-ci ne dépassera pas 80 cm de hauteur. Il pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage, de panneaux ajourés ou de claustras.
- La réalisation d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisée en limite séparative, sur 1 limite et à condition de ne pas dépasser une longueur totale de 8 mètres.
- Hormis les murs, les différents ouvrages (grilles, grillages, poteaux, claustras) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.
- Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

Dispositifs de raccordement

 La mise en œuvre des divers boîtiers, coffrets, armoires ... utilisés pour le raccordement aux réseaux devra être intégrée avec soin et de façon homogène à l'architecture et à l'aménagement paysager.

ARTICLE AU-12: STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne:

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m²
- les changements de destination de constructions existantes
- l'augmentation du nombre de logements dans une construction existante

Dispositions générales

- Les aires de stationnement, de manœuvre et d'accès des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
- Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il pourra être exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement.

Les besoins en stationnements

 Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre à ces besoins en tenant compte des conditions de desserte des transports en commun.

Il sera exigé:

- Habitat: 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 60 m² de surface de plancher + 1 place annexée à la voirie par tranche de 250 m² de surface de plancher dans les opérations d'ensemble.
- <u>Artisanat et commerces</u>: 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface vente

- Bureaux, services: 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher en cas d'accueil de clientèle
- <u>Hôtels et restaurants</u> : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.
- <u>Services publics ou d'intérêt collectif</u>: une surface affectée au stationnement du personnel, des usagers ou des visiteurs, justifiée par la nature et le fonctionnement de l'équipement concerné.

Stationnement des deux roues

- pour toute opération de plus de 800 m² de surface de plancher, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison de au moins :
 - 1 emplacement par logement situé dans un immeuble collectif
 - 1 emplacement pour 3 emplois
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface commerciale

<u>ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS -</u> PLANTATIONS

▶ Eléments de paysage à protéger

 Les formations végétales existantes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toute modification les concernant devra faire l'objet d'une déclaration préalable soumise à autorisation.

Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

- Sur chaque propriété, 25 % au moins de la surface doivent être aménagés en jardin.
- Pour toute opération d'ensemble de plus de 10 logements, il sera créé un espace collectif paysager d'une superficie totale comptabilisant au moins 25 m² par logement et aménagé si possible d'un seul tenant.

▶ Aires de stationnement

- Les aires extérieures de stationnement doivent être conçues et aménagées de façon paysagère.
- Dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

ZONE AU0

ARTICLE AU0-1: TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

 Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception des travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes, leurs annexes, et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU0-2: TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

 Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes sont autorisés, dans la limite de 40% de la surface existante à la date d'approbation du présent règlement et sans pouvoir dépasser 60 m² de surface de plancher.

ARTICLE AU0-3: ACCES ET VOIRIE

SANS OBJET

ARTICLE AU0-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

SANS OBJET

ARTICLE AU0-5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SANS OBJET

ARTICLE AU0-6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Toute installation ou construction nouvelle doit être implantée :
 - à au moins 15 m de l'axe des routes départementales.

- à au moins 5 m des autres voies et emprises.

ARTICLE AU0-7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

 Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE AU0-8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

SANS OBJET

ARTICLE AU0-9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE AU0-10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE AU0-11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

SANS OBJET

ARTICLE AU0-12: STATIONNEMENT DES VEHICULES

SANS OBJET

<u>ARTICLE AU0-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS</u>

• SANS OBJET

ZONE AUX

ARTICLE AUX-1: TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitations
- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les aires extérieures de stockage, les dépôts de véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...)
- Les carrières

<u>ARTICLE AUX-2: TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL</u> SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités sont autorisées à condition d'être compatibles avec les « Orientations d'aménagement » du PLU²
- Les constructions autorisées sont à réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements communs prévus pour l'aménagement de la zone.
- Les activités pouvant constituer une nuisance vis-à-vis des zones d'habitat voisines sont interdites d'implantation sur les lots situés en mitoyenneté avec les dites zones d'habitat.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, à condition que leur destination ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou au caractère des lieux avoisinants.

 Les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie de la commune ou du quartier et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des propriétés voisines.

ARTICLE AUX-3: ACCES ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de nuisances pour la circulation générale.
- Les accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile et être aménagés conformément aux obligations règlementaires annexées au présent règlement (annexes SDIS 1 à 4)
- Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie nouvelle

 Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Voie en impasse

 Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer. Ces dispositifs seront définis en application des recommandations formulées par le SDIS et annexées au présent règlement.

² Voir plans et schémas joints aux Orientations d'aménagement

ARTICLE AUX-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général

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

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

- Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Eaux résiduaires

 La commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent conformément à la réglementation en vigueur. Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

Effluents industriels

- Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux « vannes » est interdit sauf si les dits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées;
- Les installations industrielles ne doivent rejeter que des effluents pré-épurés dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

 Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles qui ne nécessitent pas de prétraitement, pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.

Eaux pluviales:

- Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur public et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.
- En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité et télécommunications

 Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain.

Collecte des déchets

- Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.
- Ces aménagements seront représentés sur le plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.

ARTICLE AUX-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR

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

- Toute construction doit être édifiée à au moins 3 m de l'emprise des voies
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article.

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

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives supérieure à 3 m et au moins égale à la moitié de sa hauteur.
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article.

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

NEANT

ARTICLE AUX-9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment, qui comprend les éléments en saillie (balcons, terrasses, débords de toiture,...) et en sous-sol de la construction.

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder :

• 50 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AUX-10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

 La hauteur maximale des constructions se mesure au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages ponctuels tels que les souches de cheminée ou les antennes ne sont pas compris dans cette hauteur.

Hauteur maximale autorisée = 10 m

 Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article.

ARTICLE AUX-11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre.
- Les volumes principaux seront orientés parallèlement ou perpendiculairement à la vallée de la Saune. En limite nord de la zone, les façades des bâtiments seront orientées vers la vallée de la Saune et respecteront un principe d'alignement de façon à mettre en valeur la façade de la zone vue depuis la RD 18.

Façades

- Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.
- Il sera privilégié l'application grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable d'origine locale.
- Les façades latérales et arrières des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

ARTICLE AUX-12: STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m²
- les changements de destination de constructions existantes
- Les aires de stationnement, de manœuvre et d'accès des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

- Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Il est exigé :
 - Activités industrielles : 1 place de stationnement par poste de travail
 - <u>Artisanat et commerces</u>: 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de vente
 - <u>Bureaux et services : 1</u> place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher
 - <u>Hôtels et restaurants</u> : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.

<u>ARTICLE AUX-13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS</u> – PLANTATIONS

▶ Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

 Les terrains longeant la vallée de la Saune feront l'objet d'un traitement paysager homogène, mettant en valeur la façade de la zone artisanale vue depuis la RD18. Ce traitement valorisera la partie nord des terrains pour conforter l'unité paysagère et l'effet de façade : continuité végétale, principes d'alignements.

Aires de stationnement

- Les aires extérieures de stationnement doivent être conçues et aménagées de manière paysagère.
- Dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

ARTICLE A-1: TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception :
 - des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole
 - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - des constructions et installations soumises aux conditions particulières listées à l'article A-2

ARTICLE A-2: TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités agricoles.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour les secteurs environnants.
- La construction d'installations classées à usage agricole sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour les secteurs environnants et de respecter une distance minimale vis-à-vis des constructions à usage d'habitat d'au moins 100 mètres.
- L'extension des constructions et installations destinées à la station d'épuration (ER N°3) à condition de réaliser entre la station et la métairie un écran végétal à caractère champêtre (haie pluristratifiée mixte à arborisation haute et basse) et de prendre toute disposition utile afin d'éviter les désagréments olfactifs éventuels.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme pourra être autorisé à condition que la destination projetée soit limitée à l'habitation ou l'hébergement.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, et implantées dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation, et à condition de ne pas remettre en cause le caractère agricole de la zone.
- Les aménagements accessoires liés au tourisme (camping à la ferme, gîtes...) sont autorisés dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'un bâtiment agricole de caractère et à condition de ne pas remettre en cause le caractère agricole de la zone.
- L'extension des constructions existantes à destination d'habitation, est autorisée à condition que :
 - La surface de plancher de l'extension ne dépasse pas 30% de la surface existante.
 - La surface de plancher totale (existant + extensions) n'excède pas 200 m²,
 - L'emprise au sol totale (existant + extensions) n'excède pas 200 m²
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, sont autorisées à condition que :
 - La surface de plancher totale des annexes n'excède pas 50 m²
 - L'emprise au sol totale des annexes n'excède pas 50m²
- A l'intérieur des zones à risques d'inondation (zone définie sur le plan de zonage): les occupations et utilisations du sol sont soumises au "Document de référence des Services de l'Etat de la région Midi-Pyrénées pour l'évaluation du risque inondation et sa prise en compte dans l'aménagement".
- la C.I.Z.I. (cartographie informative des zones inondables) sert de référence pour l'instruction des permis de construire et autres autorisations d'occuper le sol.
 - les parties inondables par plus de 1 m d'eau ne sont pas constructibles
 - les parties inondables par moins de 1 m d'eau sont constructibles à condition qu'en tout point, la cote du plancher bas soit supérieure aux isocotes les plus proches reportées sur la CIZI.

ARTICLE A-3: ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de dangers pour la circulation générale.
- Les accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

 Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées :

- Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est autorisé. Le dispositif de traitement sera déterminé en accord avec les conclusions de la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome, ou à défaut, au vu d'une expertise géologique du sous-sol.
- Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que les maisons individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales:

- Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et les fossés.
- En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces derniers devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR

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

Toute construction doit être implantée :

- à au moins 25 m de l'axe de la RD 18
- à au moins 15 m de l'axe des routes départementales
- à au moins 5 m de l'emprise des autres voies de desserte principale.

Des implantations différentes peuvent être autorisées:

- pour des raisons de sécurité routière, ou en cas d'élargissement de voirie
- pour l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, il pourra être autorisé un alignement au bâtiment existant ou un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

<u>ARTICLE A-7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT</u> AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra être implantée

- soit en limite séparative
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3m.
- En cas de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, il pourra être autorisé un recul identique à celui du bâtiment existant.

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

Constructions existantes à destination d'habitation : les annexes des habitations existantes doivent être implantées en totalité dans un rayon de 30m autour de l'habitation.

ARTICLE A-9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Constructions existantes à destination d'habitation :

- L'emprise au sol totale des annexes autorisées ne doit pas excéder 50 m².
- L'emprise au sol cumulée de l'habitation existante et de ses extensions ne doit pas excéder 200 m².

ARTICLE A-10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions se mesure au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages ponctuels tels que les souches de cheminée ou les antennes ne sont pas compris dans cette hauteur.
- La hauteur maximale autorisée sera:
 - H = 10 m pour les constructions à usage agricole,
 - H = 7 m pour les autres destinations,
 - H = 3 m pour les annexes des constructions à destination d'habitation.
- Des dépassements pourront être autorisés pour l'installation d'ouvrages techniques particuliers nécessaires à l'exploitation.

ARTICLE A-11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
- En cas de travaux sur un bâtiment existant, le plus grand soin sera apporté à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment. Les ouvertures et les volumes devront s'inspirer de ceux du bâtiment d'origine et de l'architecture traditionnelle locale.

Façades

- Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.
- Il sera privilégié l'application, grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable de teinte claire, si possible d'origine locale.

Toitures

- Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 %. La couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.
- Les toitures des constructions de style contemporain pourront présenter un aspect contemporain autre que la tuile, en accord avec l'architecture mise en œuvre, à condition de respecter les dispositions générales du présent article. Les toitures terrasses sont autorisées.

Clôtures

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil municipal du 16 février 2011.
- De façon générale, les clôtures végétales ne nécessitant pas de maçonnerie sont recommandées; elles seront plantées avec des essences locales et auront l'aspect de haies champêtres.

- Hormis les murs, les différents ouvrages (grilles, grillages, poteaux, claustras) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.
- En zone inondable, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement pluvial : elles seront constituées d'un grillage à grosses mailles avec un soubassement enterré, et pourront être doublées d'une haie arbustive dont la hauteur n'excèdera pas 2 m.
- Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

Bâtiments agricoles de caractère

- En cas de travaux sur un bâtiment existant repéré sur le plan de zonage comme bâtiment de caractère pouvant bénéficier d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, le plus grand soin sera apporté afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment :
 - Les travaux d'aménagement et d'extension seront autorisés dans le respect des matériaux et des proportions du bâtiment existant.
 - Les matériaux mis en œuvre seront des matériaux nobles, bruts ou d'aspect naturel.

ARTICLE A-12: STATIONNEMENT DES VEHICULES

 Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

<u>ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS</u>

Espaces boisés classés

 Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont des espaces à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

▶ Eléments de paysage à protéger

 Les formations végétales existantes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toute modification les concernant devra faire l'objet d'une déclaration préalable soumise à autorisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

ARTICLE N-1: TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception :
 - des occupations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - des occupations soumises aux conditions particulières listées à l'article N-2 ci-après.
- Sont également interdits les travaux de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, situé dans les zones inondables identifiées inconstructibles par la C.I.Z.I.

ARTICLE N-2: TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou au caractère des lieux :

Dans les secteurs NL:

- Dans le secteur Nord destiné à l'extension du terrain de golf : les constructions légères à usages sportifs et de loisirs, sans création de surface de plancher.
- Dans le secteur de la Saune : les constructions d'intérêt collectif à usage sportif et de loisirs liées à la valorisation du plan d'eau ou au confortement des installations sportives dans la vallée de la Saune.

Dans le secteur Np:

 Les constructions et installations liées aux travaux d'assainissement de la zone AU2, sans création de surface de plancher: affouillements et exhaussements de terrain, ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales, noues, aménagements paysagers...

- A l'intérieur des zones à risques d'inondation (zone définie sur le plan de zonage): les occupations et utilisations du sol sont soumises au "Document de référence des Services de l'Etat de la région Midi-Pyrénées pour l'évaluation du risque inondation et sa prise en compte dans l'aménagement".
- la C.I.Z.I. (cartographie informative des zones inondables) sert de référence pour l'instruction des permis de construire et autres autorisations d'occuper le sol.
 - les parties inondables par plus de 1 m d'eau ne sont pas constructibles
 - les parties inondables par moins de 1 m d'eau sont constructibles à condition qu'en tout point, la cote du plancher bas soit supérieure aux isocotes les plus proches reportées sur la CIZI.

ARTICLE N-3: ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation de largeur de chaussée supérieure à 4 m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les parcelles riveraines de la RD18 ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.
- Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 18.

ARTICLE N-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

▶ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées :

- Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est autorisé. Le dispositif de traitement sera déterminé en accord avec les conclusions de la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome, ou à défaut, au vu d'une expertise géologique du sous-sol.
- Les dispositifs d'assainissement autonome des constructions autres que les maisons individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales:

- Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et les fossés.
- En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces derniers devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N- 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

• Supprimé par la loi ALUR

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

Toute construction doit être implantée :

- à au moins 25 m de l'axe de la RD 18
- à au moins 15 m de l'axe des routes départementales
- à au moins 5 m de l'emprise des autres voies

Des implantations différentes peuvent être autorisées:

- pour des raisons de sécurité routière, ou en cas d'élargissement de voirie
- pour l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, il pourra être autorisé un alignement à l'existant ou un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

<u>ARTICLE N-7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT</u> AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m.
- En cas de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, il pourra être autorisé un recul identique à celui du bâtiment existant.

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

 Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres à l'exception des garages et des annexes.

ARTICLE N-9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne peut excéder :

20% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE N-10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

 La hauteur maximale des constructions se mesure au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages ponctuels tels que les souches de cheminée ou les antennes ne sont pas compris dans cette hauteur.

- Hauteur maximale autorisée 6 m
- Les ouvrages publics ou d'intérêt public ne sont pas assujettis à cet article.

<u>ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET</u> AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, du site ou du paysage urbain.
- En cas de travaux sur un bâtiment remarquable repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment :
 - Les travaux d'aménagement et d'extension seront autorisés dans le respect des matériaux et des proportions du bâtiment existant.
 - Les matériaux mis en œuvre seront des matériaux nobles, bruts ou d'aspect naturel.
- Des dispositions particulières pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

Façades

- Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.
- Il sera privilégié l'application, grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable d'origine locale.

Toitures

 Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 %. Leur couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle. Les toitures des constructions de style contemporain pourront présenter un aspect contemporain autre que la tuile, en accord avec l'architecture mise en œuvre, à condition de respecter les dispositions générales du présent article. Les toitures terrasses sont autorisées.

Clôtures

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil municipal du 16 février 2011.
- Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale autorisée est de 1.80 m hors tout.
- De façon générale, les clôtures végétales ne nécessitant pas de maçonnerie sont recommandées ; elles seront plantées avec des essences locales.
- En cas de réalisation de mur, celui-ci ne dépassera pas 80 cm de hauteur. Il pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage, de panneaux ajourés ou de claustras.
- Les haies végétales seront plantées d'essences locales de façon à s'intégrer au paysage rural traditionnel de la commune.
- Hormis les murs, les différents ouvrages (grilles, grillages, poteaux, claustras) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.
- Pour des raisons de sécurité, (visibilité, exposition aux risques routiers, carrefours sensibles...) des caractéristiques autres pourront être imposées.
- En zone inondable, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement pluvial : elles seront constituées d'un grillage à grosses mailles avec un soubassement enterré, et pourront être doublées d'une haie arbustive dont la hauteur n'excèdera pas 2 m.
- Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

ARTICLE N-12: STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Les aires de stationnement, de manœuvre et d'accès des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
- Le stationnement doit satisfaire aux exigences de sécurité de la protection civile, de la défense incendie et ne pas porter atteinte aux conditions d'écoulement des eaux en cas de crue débordante des cours d'eau.
- Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation.

<u>ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS</u>

Espaces boisés classés

 Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont des espaces à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Eléments de paysage à protéger

 Les formations végétales existantes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toute modification les concernant devra faire l'objet d'une déclaration préalable soumise à autorisation.

ANNEXES

LEXIQUE

Accès: L'accès d'une parcelle s'entend au sens d'une voie carrossable

Acrotère : Elément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie

Affouillement/exhaussement : Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain

Alignement: C'est la limite entre domaine public et domaine privé: limite actuelle, future ou celle qui s'y substitue entre les voies ouvertes à la circulation générale automobile, les voies piétonnes et/ou cyclistes, qu'elles soient publiques ou privés ainsi que les autres emprises publiques (voie ferrée, cours d'eau domaniaux, jardins publics, bâtiments publics divers...) et les propriétés privées

Alignement futur ou limite qui s'y substitue : Limite de l'emplacement réservé crée en vue de l'extension/élargissement de voirie, qui constitue le futur alignement

Annexe d'une construction : Sont considérées comme des annexes, les locaux accessoires contigus ou non au bâtiment principal mais qui, dans les faits, n'ont pas le même usage que le bâtiment principal (celliers, remises, garages, abris de jardin, piscine, local du gardien pour une activité, local de stockage pour un commerce, atelier d'artiste dans son habitation ...).

Cette différence d'usage n'entraîne pas un changement de destination : la destination principale l'emporte sur la destination accessoire. Les annexes doivent rester d'une importance secondaire, de taille inférieure à celle du bâtiment principal.

Bâtiment agricole: Constructions nécessaires aux activités agricoles, correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes

Bâtiment de caractère : Est considéré comme bâtiment de caractère tout bâti présentant un intérêt architectural ou patrimonial

Changement de destination : Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories de destination définies à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme à une autre de ces destinations,

Construction principale : Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction

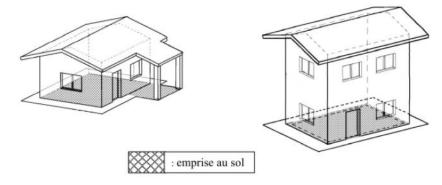
Destination : La destination d'une construction est définie par le Code de l'Urbanisme dans son article R123-9 et correspond à l'usage pour lequel la construction est prévue

Eaux pluviales: On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Egout du toit: Il correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture.

Emplacements réservés : Les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en

demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.



Emprise au sol: L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite :

- des éléments de modénature ou architecturaux tels que bandeaux, corniches et simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien
- des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur
- des constructions ou parties de construction enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux

Emprise de voie: L'emprise d'une voie comprend la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules) et ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

Essence locale : Végétations spécifiques bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes,

Exploitation agricole: Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole. Sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- L'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination
- Les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques;
- Les terrains de camping soumis aux dispositions de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »);

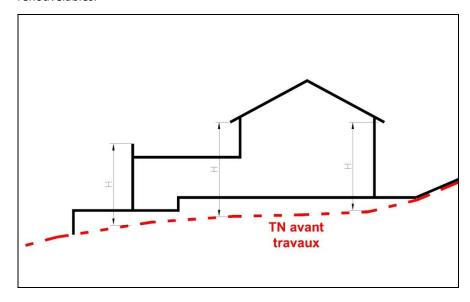
Espaces libres : les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aménagements de voirie ou d'accès des véhicules motorisés ainsi que les aires de stationnement supérieures à 3 places.

Espaces de pleine terre : ils correspondent aux espaces libres non bâtis (ni en surface ni en sous-sol) permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espace vert (pelouses, plantations), en allée de jardin (surface perméable, non dallée), et être traversés par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Extension : Augmentation de surface et/ou de volume d'une construction existante. L'extension de la construction existante peut être réalisée soit horizontalement, soit verticalement par une surélévation.

Hauteur d'une construction : La hauteur d'une construction se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux. (cf. schéma ci-dessous)

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des éléments techniques tels que souches, cheminées, et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.



Implantation des constructions par rapport aux voies: L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies. Sauf dispositions contraires au règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin, places, parc de stationnement public...). Sont concernées les voies qui sont soit existantes, soit prévues par le PLU ou par un projet de remaniement parcellaire.

Limite séparative : Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure d'espaces publics, de voies publiques ou privées.

Opération d'ensemble : Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

Orientations d'aménagement et de programmation : Elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs et peuvent se traduire par des préconisations et des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

Reconstruction après sinistre: La reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et que la reconstruction n'est pas de nature, par sa localisation, sa dimension, ses caractéristiques ou sa localisation à proximité d'autres installations à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

Recul : Distance que doivent respecter les constructions par rapport à la limite définie. Cette limite peut être: l'alignement, la limite parcellaire ou l'axe de la voie. Le recul se mesure perpendiculairement aux limites.

Réhabilitation : Apporter à un bâtiment le confort avec les normes d'aujourd'hui: emploi des techniques et des matériaux actuels

Restauration : Restituer au bâtiment son caractère: emploi des matériaux d'origine selon les techniques de l'époque

Saillie : Elle correspond à un débordement d'un élément de construction par rapport à la façade

Surface de plancher : C'est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

L'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme définit la surface de plancher :

- « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.»

Document extrait du site : www.urbinfos.com





Toit terrasse: Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ses caractéristiques (horizontalité, résistance à la charge...) une surface de plancher qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du règlement.

Unité foncière: Désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Voie privée: Constitue une voie privée tout passage desservant aux moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété. Dans l'article 6, les voies et emprises privées qui sont ouvertes à la circulation publique, seront assimilées à des voies et emprises publiques.

Voie publique : est considérée comme voie ou emprise publique tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou de piétons. L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

ANNEXES SDIS

ANNEXE 1:

Rappel réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours

VOIES ENGINS:

Permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacun des bâtiments et répondant aux caractéristiques suivantes :

- force portante: 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.
- rayon intérieur : R = 11 mètres minimum
- > surlargeur : S = 15/R si R < 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres)
- > hauteur libre : 3.50 mètres
- pente éventuelle : inférieure à 15 %
- résistance au poinçonnement : 80 N / cm2 sur une surface minimale de 0,20m²

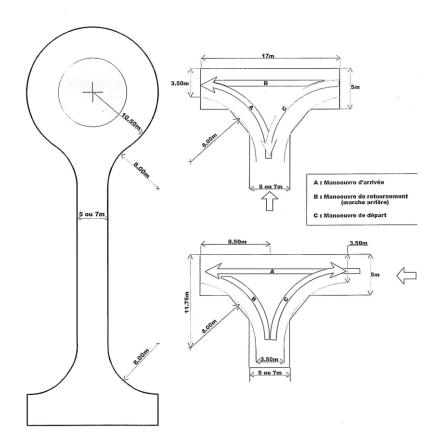
VOIES ECHELLES:

C'est une « voie engins » dont les caractéristiques sont complétées ou modifiées comme suit :

- > longueur minimale : 10 mètres
- > largeur utilisable (bandes de stationnement exclues) : 4 mètres minimum
- > section de voie échelle en impasse : 7mètres de chaussée libre au moins
- > pente éventuelle : inférieure à 10 %
- > implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elles desserven
 - voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade
 - voie parallèle: son bord le plus proche de la façade est à plus de 1 mètre et à moins de 6 mètres de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

VOIES EN IMPASSE:

Dans la mesure du possible, ces voies ne doivent pas être en cul-de-sac. Si cette disposition n'est pas réalisable, la largeur de la voie, au delà de 60 mètres doit être portée à 5 mètres pour une voie engin et 7 mètres pour une voie échelle. L'extrémité doit être aménagée pour permettre un retournement des engins, en trois manœuvres au plus.



Cas des habitations :

Habitations	Débit simultané (soit débit mini du réseau)	Nombre de points d'eau	Distances maximales
1ère et 2 ^{ème} famille	60 m3/h	1 poteau d'incendie de 100mm	200 à 400 m Suivant le risque
3 ^{ème} et 4 ^{ème} famille	120 m3/h	2 poteaux d'incendie de 100mm	Si colonne sèche : 60m Sinon : 150m pour le 1 ^{er} poteau d'incendie, 300m pour le suivant.

Dans les cas autres que les bâtiments d'habitation, les besoins en eau sont calculés en fonction de divers paramètres, dont la plus grande surface non recoupée coupe-feu 1 heure. Un bâtiment peut donc être compartimenté de cette manière, ce qui réduit les besoins en eau.

Cas des Bâtiments industriels :

Les besoins en eau dépendent de nombreux paramètres (nature de l'activité, hauteur du bâtiment, plus grande surface non recoupée, nature du stockage....).

Ainsi, ils ne peuvent être définis précisément qu'après l'étude du dossier de permis de construire.

Néanmoins, il sera toujours demandé un **minimum** d'un poteau d'incendie normalisé (**débit 60 m3/h**) à moins de **100 mètres** de l'établissement (notamment pour les bâtiments de moins de 1000 m²).

Pour les établissements plus importants, **l'ordre de grandeur** sera 120m³ disponibles en 2h (soit 60 m3/h) **par tranche de 1000 m²** de surface non recoupée (coupe feu 1 heure).

Cas des Bâtiments de bureaux:

Les besoins en eau dépendent de la hauteur du bâtiment et de la plus grande surface non recoupée.

Il sera demandé un débit de 60 m3/h (à moins de 150m) pour un établissement de moins de 8m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 500 m².

Il sera demandé un débit de **120 m3/h** pour un établissement de moins de 28m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 2000 m².

Cas des Etablissements recevant du public :

Les besoins en eau dépendent de l'activité et de la plus grande surface non recoupée.

PLU de STE FOY D'AIGREFEUILLE | Règlement | Annexes

ANNEXE 3 : Les moyens pour assurer la défense extérieure contre l'incendie

Les solutions proposées ci-dessous tiennent compte de la mise en conformité des dispositifs de lutte existants. Les moyens de lutte contre l'incendie devront pouvoir évoluer en fonction de l'évolution de votre Plan Local d'Urbanisme (Diamètre et maillage des canalisations) en prenant en compte l'avis du SDIS qui reste à votre écoute afin de préconiser les travaux à effectuer.

Plusieurs solutions techniques énoncées ci-après peuvent être envisagées.

SOLUTION N°1

La première solution consiste :

- ↓ Mise en conformité en regard des normes en vigueur (NFS 61-211/213 et 62-200) des poteaux d'incendie (PI) existants, afin d'obtenir un débit supérieur ou égal à 60m3/h sous 1 bar de pression dynamique pour un PI de Ø 100mm
- Implantation de nouveaux poteaux d'incendie normalisés afin que toute habitation, exploitation, ferme, établissement, etc ... puisse être défendu par l'un de ces dispositifs (ou plusieurs en fonction des risques) à une distance inférieure à 200 mètres en zone urbaine ou 400 mètres dans le cas de risque particulièrement faible.

SOLUTION N°2

Cette deuxième solution pourra être exceptionnellement envisagée si, pour des raisons techniques (diamètre des canalisations d'adduction d'eau ne permettant pas d'obtenir des débits normalisés notamment), la mise aux normes des dispositifs existants et l'implantation de nouveaux P.I. dans les secteurs dépourvus de défense contre l'incendie s'avérait irréalisable.

Elle consiste à implanter des réserves artificielles conformes à la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951.

SOLUTION N°3

Cette dernière solution se complète à la précédente. Elle consiste en effet en l'aménagement de réserves d'eau naturelles (étang, grande mare, rivière, canal,...) de capacité supérieure ou égale à 120m³ et permettant en tout temps la mise en aspiration des engins-pompes des sapeurs-pompiers

<u>ANNEXE 4 :</u> Réglementations applicables selon les types de bâtiments :

<u>Les différentes constructions devront être réalisées conformément aux réglementations en vigueur, en particulier :</u>

- les **bâtiments industriels** ne relevant pas de la réglementation des installations classées, ainsi que les **bureaux**, seront soumis au code du travail.
- les installations classées devront être assujetties à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, au décret d'application n°77-1133 du 21 Septembre 1977 pris pour la protection de l'environnement.
- les **établissements recevant du public** relèveront du code de la construction et de l'habitation et des arrêtés y étant annexés.
- les bâtiments d'habitations seront soumis au décret n° 69-596 du 14 juin 1969, aux arrêtés annexés, notamment à l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 modifié.
- les terrains de camping et stationnement des caravanes soumis à risque naturel ou technologique prévisible devront faire l'objet de mesures visant à assurer la sécurité des occupants, conformément au décret n° 94-614 du 13/07/1994.

PLU de STE FOY D'AIGREFEUILLE | Règlement | Annexes