

4.1M

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Commune de SAINT-FELIX-LAURAGAIS

Exécutoire depuis
le18-OCT-2011..

1^{ère} modification

Approuvée le 7 septembre 2011

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Karl PETERSEN - Urbaniste - 21 chemin de Gabardie - 31200 TOULOUSE

ZONE UA

Dispositions générales

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 622 et de la RD 624, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation
- 3 - Le stationnement des caravanes isolées
- 4 - Les terrains de camping ou de caravaning
- 5 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public

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

- 1 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles demeurent compatibles avec la destination principale de la zone
- 2 - Dans le secteur UAa, les constructions admises à condition que, en sus, elles constituent un ensemble bâti unique.
- 3 - Les ouvrages techniques sans tenir compte des dispositions des articles UA 3 à UA 14 à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces accès. Leur largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2.1 - EAUX USEES :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

2.2 - EAUX PLUVIALES :

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

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé

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

1 – SECTEUR UA :

1.1 - Toute construction doit être implantée, pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies.

1.2 - Dans le cas de terrains ayant une façade opposée sur deux rues différentes, la construction devra être implantée à l'alignement de la voie présentant la plus grande continuité bâtie à l'alignement ; la même construction pourra être implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement de l'autre voie

1.3 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises pour les aménagements et extensions de constructions existantes en recul de l'alignement à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils n'augmentent pas ce recul.

1.4 - Il n'est pas fixée une marge de recul pour les constructions venant à l'arrière d'une construction existante ou d'une construction créée en premier rang.

2 – SECTEUR UAa

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement du chemin de Mirande (CR n°49).

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

1 – Limites séparatives latérales

1.1 – Secteur UA

Les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.

1.2 – Secteur UAa

Les constructions pourront être implantées sur la limite séparative ou en retrait des limites séparatives au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 – Limite séparative de fond de parcelle

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur la limite séparative ou en retrait de la limite séparative au moins égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

3 - Les aménagements et extensions de constructions existantes en retrait de la limite séparative à la date d'approbation du présent P.L.U. pourront être admis à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du pied de la construction au point haut du terrain naturel.

1 – Secteur UA : La hauteur des constructions ne pourra

– excéder la hauteur de l'immeuble le plus haut (à l'exclusion de l'église) implanté sur un terrain contigu ayant une façade sur la même voie si cette hauteur est supérieure à 7 mètres ; dans le cas contraire, la hauteur pourra atteindre 7 mètres.

- ni excéder la hauteur de l'immeuble à aménager ou agrandir si elle est supérieure à 7 mètres et à la hauteur des immeubles implantés sur un terrain contigu ayant une façade sur la même voie

- ni dépasser 7 mètres en l'absence de construction sur un terrain contigu ayant une façade sur la même voie.

2 – Secteur UAa : la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques (notamment les chaînages saillants et bandeaux saillants de qualité) seront maintenus et mis en valeur.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

2 –DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.1 - Restauration ou modification de constructions existantes

A – Toitures - couvertures

La pente des couvertures à rampants n'excédera pas 30%. La couverture sera en tuiles canal. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Toutefois, un matériau de couverture différent pourra être admis si l'architecture du bâtiment nécessite un autre type de couverture.

Les génoises existantes seront conservées chaque fois que possible. Les génoises nouvelles seront à au moins deux rangs de tuiles. Est interdite toute surélévation de génoise autre que par addition d'un rang de tuile.

Les débords bois en saillant sur façade avant et arrière seront conservés. Ils ne seront pas diminués. En cas de réfection, ils seront restitués dans leur longueur d'origine ou être d'une longueur comprise entre 40 et 60 cm. Les débords en pignons sont interdits.

Les chevrons et voliges seront apparents ; les bardages des avant-toits et les lambris sont interdits.

Sont admises

- les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées et servent à la rétention des eaux de pluies .
- l'installation en toiture
 - * de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que
 - + dans le cas de constructions à destination d'habitation, leur superficie n'excède pas 30 m²
 - + dans le cas de toitures présentant une pente apparente, ils soient intégrés à la couverture ou en surimposition dans un plan parallèle
 - * de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

Sont interdites les terrasses encaissées.

Les gouttières seront en zinc.

B – Murs et parements

Les façades enduites le seront en référence aux enduits anciens conservés.

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

Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs proportions initiales. Les ouvertures nouvelles devront être de proportions similaires à celles existantes sur le bâtiment et s'insérer dans l'ordonnement aux baies anciennes.

Dans le cas d'agrandissement d'un bâtiment existant ou en l'absence de référence à des baies existantes, les baies des fenêtres seront à dominante verticale, hormis pour les jours et baies d'attique. Lorsque le bâtiment existant présente un ordonnancement de baies régulier, les baies nouvelles devront être axées par rapport aux autres baies.

Les aménagements de façades commerciales seront de préférence contenus dans les ouvertures des baies anciennes et en retrait du nu de la façade. A défaut, elles pourront être carrées, ainsi que les portes de garages.

C – MENUISERIES

Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres...) et leur serrurerie de qualité seront de préférence conservées et restaurées. Les menuiseries nouvelles seront en bois massif, à deux vantaux ouvrant à la française. Elles seront peintes.

Les menuiseries, volets et contrevents en PVC, les volets roulants sont interdits. Pourront être admis les volets intérieurs, les contrevents en bois à lames verticales, sans écharpe, à deux traverses et rabattables en façade.

Les portes de garage seront en bois, sans lucarne ni imposte.

2.2 – Constructions nouvelles et extension de constructions existantes

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle devront respecter les dispositions du paragraphe 2.1 ci-dessus.

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

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

1 - Secteur UA : non réglementé

2 - Secteur UAa : il est exigé deux emplacements par logement

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Secteur UA : Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Secteur UAa : le C.O.S. est fixé à 0,4

ZONE UB

Dispositions générales

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 622 et de la RD 624, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation
- 3 - Le stationnement des caravanes isolées
- 4 - Les terrains de camping ou de caravaning
- 5 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public
- 6 – Dans le secteur UBa, les constructions à destination artisanale

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

- Les ouvrages techniques sans tenir compte des dispositions des articles UB 3 à UB 14 à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles demeurent compatibles avec la destination principale de la zone.
- les constructions à destination d'habitation à raison d'un unique bâtiment par unité foncière existante à la date d'approbation de la présente 1^{ère} modification.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces accès. Leur largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Il n'est admis qu'un accès par unité foncière existante à la date d'approbation de la présente 1^{ère} modification du P.L.U.

- sur la RD 622
- sur le chemin de Mirande

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2.1 - Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

- Conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

2.2 - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Dans les lotissements et groupes d'habitation, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 3 mètres. Cette distance est portée à 5 mètres pour les entrées de garages.

2 – Dans le secteur UBa, elles devront être implantées à une distance de la limite d'emprise du chemin de Mirande au moins égale à 15 mètres et au plus égale à 50 mètres. Au-delà de cette distance, seules pourront être admises

- les piscines
- les annexes dont la hauteur, mesurée à l'égout du toit à partir du pied du bâtiment au point bas du terrain avant les travaux de terrassement nécessaires à la réalisation du projet, ne pourra excéder 2,5 mètres. Il ne sera admis qu'une seule annexe par unité foncière.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être réalisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

1 – A l'exclusion du secteur UBa, toute construction nouvelle pourra être implantée :

- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.
- soit sur la limite séparative, à condition que :

- le mur pignon n'excède pas 3,5 mètres de hauteur mesurés au faîtage sur la limite séparative

- la façade sous sablière n'excède pas une hauteur de 2,5 mètres mesurés sur la sablière sur la limite séparative

- la longueur cumulée des constructions mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 12 mètres ni 15 mètres mesurés sur l'ensemble des limites séparatives.

2 - Dans le secteur UBa, les constructions seront implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière existante à la date d'approbation de la présente 1ère modification au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 mètres. Dans le cas de lotissement ou de groupe d'habitation valant ou non division, elles seront obligatoirement implantées en continuité bâtie. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines hors sol, aux piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres, pourront être réalisés soit selon les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus, soit sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

4 - Les piscines enterrées non couvertes devront être écartées des limites séparatives d'une distance mesurée à compter du bord intérieur du bassin au moins égale à deux mètres. Cette distance est portée à 3 mètres dans le secteur UBa.

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière (sise au bas du versant de la toiture) à partir du point bas de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.
Dans le secteur UBa, elle ne pourra excéder 3,5 mètres.

3 – A l'exclusion du secteur UBa, la hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra excéder celle prescrite au paragraphe 2 ci-dessus lorsque les normes et recommandations techniques conduisent à un dépassement.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

Sont interdits toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...)

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toitures - couvertures

A - La couverture des toitures présentant une pente apparente sera en tuile canal ou similaire (tuile à emboîtement à grande onde). La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.

Toutefois, dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

B - Les dispositions du A ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et aux couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre mesuré à partir du niveau du sol.

C - Sont admises

- les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées et servent à la rétention des eaux de pluies.

- l'installation en toiture

- * de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que

- + dans le cas de constructions à destination d'habitation, leur superficie n'excède pas 30 m²

- + dans le cas de toitures présentant une pente apparente, ils soient intégrés à la couverture ou en surimposition dans un plan parallèle

- * de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

3 - LES CLOTURES :

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,70 mètres.

Les murs pleins n'excéderont pas une hauteur de 0,80 mètres en façade et sur les limites séparatives. Ils devront être enduits.

Les portails seront, de préférence, implantés à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 5 mètres.

4 – Les dispositions des paragraphes 2 et 3 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé :

1 - Habitations :

- 2 places de stationnement par logement sises sur la parcelle privative.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.
- Dans les opérations de lotissements et groupes d'habitation, il est exigé en sus 1 place de stationnement pour 2 lots ou logements, annexée à la voirie.

2 - Commerces:

Au moins 1 place par 40 m² de surface hors œuvre affectée à la vente.

Ce chiffre pourra être augmenté selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'agrandissement d'un commerce existant.

3 – Bureaux, services :

1 place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

4 - La règle applicable aux établissements ou constructions non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Secteur UBa : Les alignements plantés repérés au document graphique d'ensemble sont soumis aux dispositions de l'article R. 421-23° du code de l'urbanisme. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

Il est fixé à 0,20 dans le secteur UBa

2 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE UC

Dispositions générales

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 622 et de la RD 624, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole
- 2 – Les constructions à usage de commerce ;
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées ;
- 5 - Les terrains de camping ou de caravaning ;
- 6 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public
- 7 – Dans les secteurs UCa et UCb, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UC 2

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

- 1 – Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition qu'elles soient éloignées des constructions agricoles repérées au document graphique selon la légende d'une distance au moins égale à 50 mètres.
- 2 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles demeurent compatibles avec la destination principale de la zone.
- 3 - Dans le secteur UCa, les constructions à usage d'équipements publics, les aires de stationnement et les aires de sports ouvertes au public
- 4 – Dans le secteur UCb,
 - les ouvrages techniques et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics
 - l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes, les annexes des constructions existantes à condition qu'ils n'entraînent pas une augmentation du volume des eaux usées rejetées ou que cette augmentation demeure compatible avec le système d'assainissement non collectif existant ou prévu.
 - les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que l'habitation.
 - Les ouvrages techniques sans tenir compte des dispositions des articles UC 3 à UC 14 à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES :

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

- Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces accès. Leur largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Il n'est admis qu'un accès sur la RD 622 par unité foncière.

Dans le secteur UCc, est interdit tout nouvel accès direct sur la RD 622.

2 - VOIRIE NOUVELLE :

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2.1 - EAUX USEES :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexé au présent P.L.U.

- Conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

2.2 - EAUX PLUVIALES :

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Dans les lotissements et groupes d'habitation, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

- Terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif : pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une superficie au moins égale à 2500 m².

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux annexes et piscines.
- dans le secteur UCb à condition que le volume d'eaux usées rejetées demeurent compatible avec le système d'assainissement non collectif existant ou prévu.
- aux unités foncières d'une superficie inférieure à 2500 m², existantes à la date d'approbation de la présente 1^{ère} modification et repérés selon la légende au document graphique d'ensemble ; s'applique le dispositif dérogatoire du paragraphe 5.2 de la doctrine de l'Etat relative à l'urbanisme et l'assainissement non collectif dans le département de la Haute-Garonne.
- Terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif : Non réglementé.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

1 – A l'exception du secteur UCb, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance

- de l'axe de la RD 622 au moins égale à 25 mètres.
- de l'axe des autres RD au moins égale à 15 mètres
- de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres

2 – Dans le secteur UCb, les constructions devront être implantées

2.1 - à une distance de la limite d'emprise de la VC 79 au moins égale à 6 mètres

2.2 - à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions édifiées en deuxième rang.

2.3 - dans le cas de terrains ayant une façade opposée sur deux voies différentes, à l'alignement de la voie présentant la plus grande continuité bâtie à l'alignement ; la même construction pourra être implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement de l'autre voie.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être réalisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

1 - Toute construction nouvelle pourra être implantée

- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

- soit sur la limite séparative, à condition que :

- le mur pignon n'excède pas 3,5 mètres de hauteur mesurés au faîtage sur la limite séparative

- la façade sous sablière n'excède pas une hauteur de 2,5 mètres mesurés sur la sablière sur la limite séparative

- la longueur cumulée des constructions mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 12 mètres ni 15 mètres mesurés sur l'ensemble des limites séparatives

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres pourront être réalisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

3 - Les piscines enterrées non couvertes devront être écartées des limites séparatives d'une distance mesurée à compter du bord intérieur du bassin au moins égale à deux mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière (sise au point bas du versant de la toiture) à partir du point bas de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

3 - La hauteur des constructions à usage d'équipement public pourra excéder celle prescrite au paragraphe 2 ci-dessus lorsque les normes et recommandations techniques conduisent à un dépassement.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Dispositions générales

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

Sont interdits toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...)

2 – Dispositions particulières

– Toitures - couvertures:

A - La couverture des toitures présentant une pente apparente sera en tuile canal ou similaire (tuile à emboîtement à grande onde)

Toutefois, dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

- La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.

B - Les dispositions du A ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et aux couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre mesuré à partir du niveau du sol.

C - Sont admises

- les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées et servent à la rétention des eaux de pluies .

- l'installation en toiture

- * de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que

- + dans le cas de constructions à destination d'habitation, leur superficie n'excède pas 30 m²

- + dans le cas de toitures présentant une pente apparente, ils soient intégrés à la couverture ou en surimposition dans un plan parallèle

- * de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

3 - LES CLOTURES :

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,70 mètres.

Les murs pleins n'excéderont pas une hauteur de 0,80 mètres en façade et sur les limites séparatives. Ils devront être enduits.

Les portails seront, de préférence, implantés à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 5 mètres.

4 – Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé :

1 - Habitations :

- 2 places de stationnement par logement sises sur la parcelle privative.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.
- Dans les opérations de lotissements et groupes d'habitation, il est exigé en sus 1 place de stationnement pour 2 lots ou logements, annexée à la voirie. (à voir) voir M^{me} MARTINEZ
DIT H^{te} GARRA.

2 – Bureaux, services :

1 place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

3 - La règle applicable aux établissements ou constructions non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,10.

2 - Il n'est pas fixé de C.O.S.

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- dans le secteur UCb

Z O N E U D

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UD 2

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

- Les ouvrages techniques sans tenir compte des dispositions des articles UD 3 à UD14 à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes
- Les aires de jeux et de sports
- Les constructions à usage de loisirs
- Les constructions à usage d'habitation à condition que
 - + elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des constructions et installations admises
 - + elles soient intégrées au volume du bâtiment principal

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces accès.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2.1 - EAUX USEES :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

2.2 - EAUX PLUVIALES :

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une superficie au moins égale à 2500 m². Une taille de terrain supérieure pourra être exigée si la filière d'assainissement l'exige.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de l'axe des voies au moins égale à 10 mètres

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

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

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres pourront être réalisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière à partir du point bas de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 3,5 mètres.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants et autoriser une intégration

Sont interdits toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...)

2 – Dispositions particulières

Toitures - couvertures

- La couverture des toitures présentant une pente apparente sera en tuile canal ou similaire (tuiles à emboîtement à grande onde).

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.

- Sont admises

- les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées et servent à la rétention des eaux de pluies .

- l'installation en toiture

- * de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que

- + dans le cas de constructions à destination d'habitation, leur superficie n'excède pas 30 m²

- + dans le cas de toitures présentant une pente apparente, ils soient intégrés à la couverture ou en surimposition dans un plan parallèle

- * de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

Murs et parements

Les murs seront enduits.

Clôtures

Les clôtures seront exclusivement végétales ou constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sur fer à T et noyé dans la végétation.

3 – Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré hors des voies publiques.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE UE

Dispositions générales

Au document graphique d'ensemble est repérée selon la légende une zone inondable soumise à des prescriptions particulières.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UE 2
- Les constructions à usage hôtelier
- Les constructions à usage agricole
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les terrains de camping et caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les installations et travaux divers autres que ceux admis à l'article UE 2,
- Les carrières

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés et n'excède pas une SHON de 100 m²
- qu'elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités, sauf prescriptions réglementaires spécifiques contraires.

2 – Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la rétention des eaux de pluies ou des ouvrages de défense incendie.

3 - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les constructions admises à condition que le plancher bas soit situé au dessus de la cote de crue mentionnée sur la carte informative affinée des zones inondables annexée au présent P.L.U.

4 – - Les ouvrages techniques sans tenir compte des dispositions des articles UE 3 à UE 14 à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres.

2 – VOIES NOUVELLES

- Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile puissent tourner.
- Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans les palettes de retournement.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2.1 - EAUX USEES :

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et mis en évidence par une approche particulière justifiant les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques et le choix du mode et du lieu de rejet..

2.2 - EAUX PLUVIALES :

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une superficie au moins égale à 2500 m². Cette superficie minimale pourra être augmentée si l'étude hydrogéologique particulière mentionnée à l'article 4 en fait ressortir la nécessité.

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

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée :

- à une distance de l'axe de la RD 622 au moins égale à 25 mètres.
- à une distance de l'emprise des autres voies au moins égale à 6 m.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être réalisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à l'exécution de travaux publics ou à la sécurité routière.

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

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 4 mètres pourront être réalisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface hors-œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

- Les locaux à usage d'habitation ou de bureaux seront intégrés au bâtiment d'activités, sauf prescriptions réglementaires spécifiques contraires. Ils devront s'harmoniser avec celui-ci.

- Clôtures

- Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à panneaux rigides sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

- Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,2 mètre.

- Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical non torsadé, soit pleins.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement seront réalisées sur les unités foncières.

ARTICLE UE 13 — ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation
- 3 - Le stationnement des caravanes isolées
- 4 - Les terrains de camping ou de caravanning
- 5 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

1 - Les ouvrages techniques sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 1AU 3 à 1AU 14, à condition qu' ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs

2 - Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 et au paragraphe 1 ci-dessus, à condition que :

2.1 - Tous secteurs

- elles respectent les dispositions du document graphique de secteurs (pièce n°4.3)
- elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement du secteur (pièce n°3)

2.2 – Secteur 1AU

En sus des dispositions du paragraphe 2.1, elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant une superficie d'au moins 1 hectare ou le solde de la zone

2.3 – secteur 1AUa

- En sus des dispositions du paragraphe 2.1, elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Les piscines hors sol, les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts, à condition que le bassin soit de couleur grise ou blanche.

3 - Les constructions à destination artisanale ou de bureau à condition que, en sus des conditions ci-dessus

- elles demeurent compatibles avec la destination principale d'habitation de la zone.
- elles forment avec l'habitation un bâtiment unique d'architecture homogène
- la SHON habitation soit supérieure à la SHON artisanale ou de bureau

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES :

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Leur largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Tout accès individuel direct sur la RD 43 est interdit.

2 - VOIES NOUVELLES :

- Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies. Notamment, elles devront respecter les dispositions du document graphique de secteurs (pièce n° 4.3) et des orientations d'aménagement de secteur (pièce n°3).
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile puissent tourner.
- Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans les palettes de retournement.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2.1 - Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation et à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexé au présent P.L.U.
- Conformément à l'article L.1331-10° du code de la santé publique fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

2.2 - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Dans les lotissements et les ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

- Terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif : pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une superficie au moins égale à 2500 m².
- Terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif : Non réglementé.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent également aux voies privées dont la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

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

- l'axe de la RD 43 au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 3 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie.
- la limite d'emprise des voies communales au moins égale à 6 mètres
- de la limite d'emprise des voies internes des opérations d'ensemble au moins égale à 2 mètres. Cette distance minimale est portée à 5 mètres pour les entrées de garages.

Toutefois, dans le secteur 1AUa, les constructions devront être implantées

- à l'alignement de la rive sud de la voie AB mentionnée au document graphique de secteurs.
- à une distance de l'alignement de la rive nord de la voie AB mentionnée au document graphique de secteurs au moins égale à 8 mètres.
- à une distance de la rive sud de la voie CD égale à 3 mètres. Cette distance est portée à 5 mètres pour les entrées de garages
- à une distance de la rive nord de la voie CD au moins égale à 8 mètres.
- à l'alignement ou en recul de l'alignement des chemins piétons autres que les trottoirs d'une distance au moins égale à 2 mètres
- à l'alignement ou en recul de l'alignement de la voie BC mentionnée au document graphique de secteurs d'une distance au moins égale à 2 mètres.

2 - Les piscines hors sol, les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts devront être implantées à une distance des voies autres que les routes départementales au moins égale à 2 mètres.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

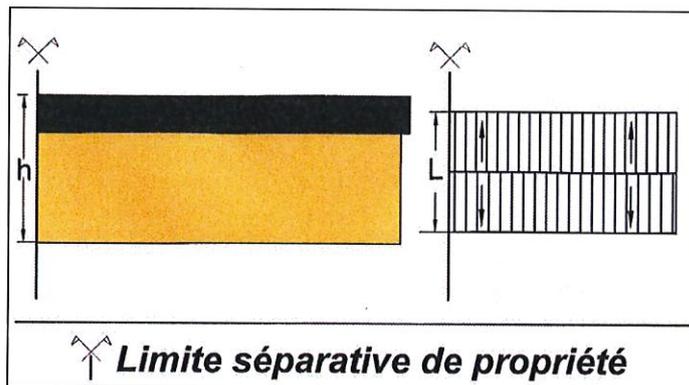
- Secteur 1AU : Toute construction nouvelle pourra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

- Secteur 1AUa :

- A l'exclusion de la partie du secteur sise au nord de la voie CD mentionnée au document graphique de secteurs, les constructions devront être implantées sur une au moins des limites séparatives latérale. Dans le cas d'une implantation sur une seule limite séparative, la construction devra être implantée à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

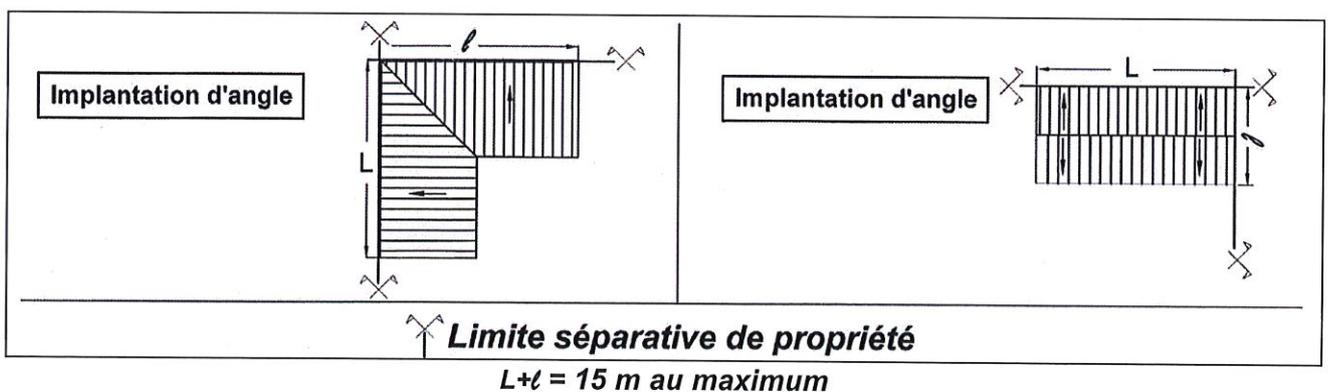
Pourra être implantée en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 8 mètres pour une même limite ni 15 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière

- la façade sous pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4,5 mètres mesurés au faîtage sur la limite séparative



Toit à pentes – $h = 4,5$ m au maximum ; $L = 8$ m au maximum

-dans le cas d'une implantation d'angle, en sus, la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3 mètres mesurée sous la sablière sise au point bas du versant de la toiture



- Dans la partie du secteur sise au nord de la voie CD mentionnée au document graphique de secteurs, les constructions pourront être implantées
 - + à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.
 - + sur les limites séparatives aux conditions énoncées ci-dessus.

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

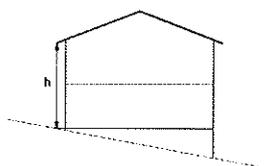
Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière (sise au bas du versant de la toiture), au point haut du terrain au pied du mur de façade à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



Calcul de la hauteur des constructions

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6,5 mètres.

3 - La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra excéder celle prescrite au paragraphe 2 ci-dessus lorsque les normes et recommandations techniques conduisent à un dépassement.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1 – Dispositions générales

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

Sont interdits toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...)

2 – Dispositions particulières

2.1 – Toitures, couvertures:

- La couverture sera en tuile canal ou similaire (tuile à emboîtement à grande onde par exemple). La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.

- Sont admises

- les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées et servent à la rétention des eaux de pluies .

- l'installation en toiture

- * de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que

- + dans le cas de constructions à destination d'habitation, leur superficie n'excède pas 30 m²

- + dans le cas de toitures présentant une pente apparente, ils soient intégrés à la couverture ou en surimposition dans un plan parallèle

- * de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

- Dans le secteur 1AUa, le plus long faîtage des constructions ou la plus longue façade sera sensiblement orienté est/ouest.

Les dispositions du présent paragraphe 2.1 ne s'appliquent pas aux couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre mesuré à partir du niveau du sol.

2.2 - Clôtures :

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,70 mètre.

Les murs pleins n'excéderont pas une hauteur de 0,80 mètres en façade et sur les limites séparatives. Ils devront être enduits.

Les portails seront, de préférence, implantés à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 5 mètres.

3 – Les dispositions du paragraphe 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT.

Il est exigé :

1 - Habitations :

- 2 places de stationnement par logement sises sur la parcelle privative.

- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.

- Dans les opérations de lotissements et groupes d'habitation, il est exigé en sus 1 place de stationnement pour 2 lots ou logements, annexée à la voirie.

2 – Bureaux, services :

- 1 place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

3 - La règle applicable aux établissements ou constructions non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Secteur 1AU - Le Coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,08.

Secteur 1AUa – Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,2.

Z O N E 1AUe

Dispositions générales

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 622 et de la RD 624, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

ARTICLE 1AUe 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article 1AUe 2
- Les constructions à usage agricole
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les terrains de camping et caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations et travaux divers autres que ceux admis à l'article 1AUe 2
- Les carrières

ARTICLE 1AUe 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES 0 DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AUe 1 ci-dessus à condition que :

- elles respectent des dispositions du document graphique de secteur de la zone 1AUe du présent règlement (pièce n° 4.3) et demeurent compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n°3), lorsqu'ils existent
- elles fassent partie d'une opération d'aménagement concernant au moins 1 hectare.

2 - Les constructions à usage d'habitation à condition que, en sus des conditions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus,

- elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés et n'excèdent pas une SHON de 100 m².
- elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités.
- lorsqu'elles sont situées dans la bande de bruit repérée au document graphique selon la légende, elles n'aient pas de façade exposée au nord.

3 - Les ouvrages techniques, nonobstant les dispositions du § 1 ci-dessus, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

4 – Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la rétention des eaux de pluies ou à la défense incendie.

5 –Les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public

ARTICLE 1AUe 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

Tout accès individuel direct sur la RD 622 est interdit.

2 - VOIES NOUVELLES :

- Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies. Notamment, elles devront respecter les dispositions du document graphique de secteurs (pièce n° 4.3) et être compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n°3).

- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile puissent tourner.

- Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans les palettes de retournement.

ARTICLE 1AUe 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2.1 - Eaux usées :

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et mis en évidence par une approche particulière justifiant les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques et le choix du mode et du lieu de rejet.

2.2 - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

ARTICLE 1AUe 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une superficie au moins égale à 2500 m². Cette superficie minimale pourra être augmentée si l'étude hydrogéologique particulière mentionnée à l'article 1AUe 4 en fait ressortir la nécessité.

ARTICLE 1AUe 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée :

- à une distance de l'axe de la RD 622 au moins égale à 25 mètres.
- à une distance de l'emprise des autres voies au moins égale à 6 m.

2 - Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires à la rétention des eaux de pluie.

ARTICLE 1AUe 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 4 mètres pourront être réalisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface hors-œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUe 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée à la sablière ou à l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux, équipements techniques de superstructure exclus

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 8 mètres dans une bande de 25 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la RD 622

- 10 mètres au-delà de cette bande de 25 mètres.

ARTICLE 1AUe 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

- Les locaux à usage d'habitation ou de bureaux seront intégrés au bâtiment d'activités et devront s'harmoniser avec celui-ci.

La plus grande longueur de faîtage ou d'acrotère des constructions implantées sur un terrain présentant une façade sur la RD 622 devra être sensiblement parallèle à l'axe de la RD 622.

2. - Murs et parements

Le nombre de matériaux utilisés sur une même façade sera limité afin d'assurer une unité d'aspect. Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, etc.) ne peuvent être laissés à l'état brut sur les parties visibles du bâtiment.

3 – Toitures

Les toitures à pente apparente devront être intégrées à l'architecture générale du bâtiment. Elles seront soit en tuile soit dans un matériau et une teinte identique à celle des façades soit de teinte sombre ou noire.

Est admise en toiture l'installation

* de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que, lorsque le toit présente une pente apparente, ils soient intégrés à la couverture ou en surimposition dans un plan parallèle

* ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

Lorsqu'il s'agit d'une toiture masquée, l'acrotère doit être présent sur le pourtour de la façade et traité dans une continuité de teinte et de matériaux avec les façades du bâtiment.

3 - Clôtures

- Les clôtures sur rue seront constituées soit par un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m, soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à panneaux rigides de couleur verte sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximale de 0,2 m. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
- Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,2 mètre.
- Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical non torsadé, soit pleins.

4 – Aires d'exposition et de stockage

Les aires d'exposition et de stockage localisées en façade sur la RD 622 devront être masquées par des éléments bâtis en harmonie avec la façade du bâtiment.

ARTICLE 1AUe 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé :

1 - Bureaux et services : 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre

2 - Commerces : 1 place par 40 m² de surface hors œuvre affectée à la vente

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

3 – Hôtels, restaurants : 1 place par 10 m² de salle de restaurant et 1 place par chambre. Dans le cas d'hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas ; s'applique la norme la plus exigeante.

4 - Autres bâtiments à usage d'activités : 1 place de stationnement par poste de travail.

5 - A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 1AUe 13 — ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espace à planter :

Un espace à planter d'une largeur au moins égale à 10 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la RD 622, repéré au document graphique de secteur, selon la légende, devra recevoir un traitement paysager pouvant intégrer les éventuels bassins de rétention d'orages.

2 - Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage doivent être aménagés et plantés.

3 - Plantation des aires de stationnement :

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 4 emplacements. La localisation et la répartition des plantations devront autoriser la valorisation de l'opération et une meilleure intégration à son environnement.

ARTICLE 1AUe 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE 2AU

Dispositions générales

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 622 et de la RD 624, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles admises à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - ACCES

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Tout accès individuel direct sur la RD 20 est interdit.

2 - VOIES NOUVELLES

- Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies. Notamment, elles devront respecter les dispositions des documents graphiques de secteurs (pièce n° 4.3) et être compatibles avec les orientations d'aménagement de secteur (pièce n°3).

3 – ITINERAIRES PIETONS/CYCLES

Les dispositions mentionnées aux documents graphiques de secteurs (pièce n° 4.3) devront être respectées. Les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement. (Pièce n°3)

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2.1 - Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- Conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

2.2 - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Dans les lotissements et les ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

La largeur de façade sur voies nouvelles des parcelles créées ne pourra excéder 25 mètres.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

Toute construction nouvelle devra être implantée

- à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 6 mètres

- à l'alignement ou en recul de la limite d'emprise des voies internes des opérations d'ensemble ou de la limite de terrain en façade sur un espace collectif, au moins égale à 2 mètres sans pouvoir être supérieure à 5 mètres. Lorsque le terrain est longé par deux voies, ces distances pourront n'être respectées que sur l'une de ces voies.

Les entrées de garages seront implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

Toute construction nouvelle pourra être implantée

- à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.
- sur la limite séparative et dans une profondeur de 20 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1- La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière à partir du point bas de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

Sont interdits toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...)

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.1 – Dans le cas de lotissement ou de groupe d'habitation valant division, Il ne pourra être implanté plus d'un bâtiment par lot.

2.2 – Toitures, couvertures:

La pente des toitures à rampants n'excédera pas 30%. Elles seront en tuiles canal ou similaires (tuiles à emboîtement à onde grande).

Sont admises

- les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées et servent à la rétention des eaux de pluies .

- l'installation en toiture

- * de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que

- + dans le cas de constructions à destination d'habitation, leur superficie n'excède pas 30 m²

- + dans le cas de toitures présentant une pente apparente, ils soient intégrés à la couverture ou en surimposition dans un plan parallèle

- * de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

2.3 - Clôtures:

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,70 mètres.

Les murs pleins n'excéderont pas une hauteur de 0,80 mètres en façade et sur les limites séparatives. Ils devront être enduits.

Les portails seront, de préférence, implantés à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 5 mètres.

Sont interdits les soutènements sur voie publique par enrochement

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT.

Il est exigé :

1 - Habitations :

- 2 places de stationnement par logement sises sur la parcelle privative.

- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.

- Dans les opérations de lotissements et groupes d'habitation, il est exigé en sus 1 place de stationnement pour 2 lots ou logements, annexée à la voirie.

2 - Commerces:

- 1 place par 40 m² de surface hors œuvre affectée à la vente.

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

3 - Bureaux, services :

- 1 place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

4 - La règle applicable aux établissements ou constructions non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

- Les plantations existantes, notamment les haies arbustives devront être respectées ou reconstituées avec des essences locales.
- Les espaces à planter mentionnés aux documents graphiques de secteurs² (pièce n° 4.3) et aux orientations d'aménagement de secteur (pièce n°3) devront être respectées.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le C.O.S. est fixé à 0.

ZONE A

Dispositions générales

1 – Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 622 et de la RD 624, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

2 – Au document graphique est repérée selon la légende une zone inondable soumise à des prescriptions particulières.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1 - Les constructions d'habitation autres que celles admises à l'article A 2

2 - Les constructions à usage :

- d'hébergement hôtelier
- de stationnement
- d'équipement collectif
- de commerce et d'artisanat
- de bureaux et de services
- industriel
- d'entrepôt commercial.

3 - Les caravanes isolées

4 - Les terrains de camping et de caravaning

5 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article A 2

6 - Les carrières

7 - Les installations et travaux divers autres que les affouillements et exhaussements du sol, les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public

8 - Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.

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

1 - Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et localisées à proximité immédiate des bâtiments du siège d'exploitation, lorsque celui-ci est situé dans la zone agricole. Cette disposition ne s'applique pas aux serres de production agricole.

2 – Le changement d'affectation aux seules fins d'habitation des bâtiments agricoles repérés au document graphique selon la légende à condition qu'ils soient suffisamment desservis par les divers réseaux.

3 - Les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole ou qu'elles concourent à l'exécution de services publics ou d'intérêt collectif.

4 - Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et compatibles avec l'activité agricole.

5 - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende, à condition que, en sus des conditions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus, le plancher bas soit situé au-dessus de la cote de crue mentionnée à la carte informative affinée des zones inondables annexée au présent P.L.U.

a) les constructions nouvelles autres que celles interdites à l'article A 1

b) l'agrandissement des constructions existantes.

6 - Les ouvrages techniques sans tenir compte des dispositions des articles A 3 à A 14 à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces accès. Leur largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Est interdit tout accès direct nouveau sur les RD 622 et 624.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - EAU :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2.1 - Eaux usées :

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Dans le cas des constructions d'habitation admises aux paragraphes 1 et 2 de l'article A 2, l'unité foncière doit disposer d'une superficie au moins égale à 2500 m². Cette superficie minimale pourra être augmentée si l'étude hydrogéologique particulière mentionnée à l'article 4 en fait ressortir la nécessité ou diminuée si elle l'autorise.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 75 mètres de l'axe de la RD 622 et de la RD 624, à l'exclusion
 - des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - des réseaux d'intérêt public.
 - des changements de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes

Cette distance est fixée à au moins 35 mètres pour les construction à usage agricole.

- 35 mètres de l'axe des autres RD
- 10 mètres de l'axe des autres voies

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres, pourront être réalisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder soit la hauteur du bâtiment aménagé soit 7 mètres mesurés sous la sablière sise au bas du versant de la toiture.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

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

2 - TOITURES DES HABITATIONS NOUVELLES:

A - Toitures

Les toitures présentant une pente apparente doivent être en tuile canal ou similaire. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35%.

Sont admises les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées, servent à la rétention des eaux de pluies et soient en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

3 - BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL REPERES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

A- Façades - Murs - parements

Est interdit l'emploi à nu de matériaux prévus pour être recouverts (parpaings de ciment, briques creuses.)

Les façades de briques creuses seront enduites. La teinte des enduits sera de ton pierre ou terre du pays.

Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs proportions initiales. Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et de formes similaires à celles existantes sur le bâtiment. Elles devront respecter l'ordonnancement des baies anciennes. Notamment, lorsque le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments présente un ordonnancement de baies régulier, les baies nouvelles devront respecter cet ordonnancement.

En l'absence de référence à des baies existantes, les baies des fenêtres devront être plus haute que large, hormis pour les portes de garages.

Les encadrements de percements anciens devront être respectés et mis en valeur dans leurs formes et proportions originelles. Les remplissages éventuels seront réalisés en retrait d'au moins 10 cm du nu extérieur du mur. Ils devront être d'aspect et de matériaux homogènes. Ils ne pourront comporter de baies nouvelles.

Les balcons sont interdits.

B- Toitures - couvertures

Les couvertures seront refaites ou maintenues à l'identique dans leur pente et matériaux originels.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Les tuiles neuves devront s'harmoniser par leurs teintes avec l'existant. Les débords de toit sur façade avant et arrière seront conservés. Ils ne seront pas diminués. En cas de réfection, ils seront restitués dans leur longueur originelle.

Les chevrons et voliges seront apparents ; les bardages des avant-toits et les lambris sont interdits.

Les génoises existantes seront conservées ou restaurées. Les génoises créées seront à au moins deux rangs de tuiles.

C – Menuiseries

Les contrevents seront en bois ou en matériaux similaires. Ils seront à deux vantaux ouvrant à la française ; cette disposition ne s'applique pas lorsque la dimension des ouvertures l'exige. Elles seront peintes.

Les portes de garage seront en bois ou en matériaux similaires.

Les volets roulants sont interdits, sauf pour les constructions existantes d'architectures contemporaines.

4 – Extension de constructions d'architecture traditionnelle

Les aménagements et extensions devront par leurs volumes, les formes et proportions des ouvertures, les teintes, les matériaux apparents s'harmoniser avec le bâti existant.

Les couvertures seront en tuiles canal ou similaire (tuile à emboîtement à grande onde...). Pourra être utilisé le même matériau que celui du bâtiment existant à agrandir. Toutefois, sous réserve que la construction nouvelle s'harmonise avec le bâtiment existant, pourront être admises des pentes et matériaux de couverture différents.

Les teintes de parements extérieurs devront être en harmonie avec le bâti existant. Le blanc est interdit.

5 – Toutes constructions – Systèmes solaires en toitures

Est admise en toiture l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que,

- + lorsque le toit présente une pente apparente, ils soient intégrés à la couverture ou en surimposition dans un plan parallèle
- + pour les habitations, il n'exède pas 30 m².

ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

6 – Les dispositions des paragraphes 2, 3 et 4 ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas et les piscines dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Z O N E N

Dispositions générales

1 – Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 622 et de la RD 624, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

2 - Au document graphique est repérée selon la légende une zone inondable soumise à des prescriptions particulières.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2

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

1 – Tous secteurs

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A condition que la desserte par les divers réseaux soit suffisante :

- l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., y compris avec changement de destination aux seules fins d'habitation.

- l'extension des constructions existantes à condition que, en sus, il n'y ait pas création de logement et qu'il n'excède pas 30 m² ou 20% de la SHON existante à la date d'approbation de la présente 1ère modification.

- Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que l'habitation

- Les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation.

2 - Secteur Ne, les aménagements et agrandissement des constructions et installations existantes.

3 – Secteur Na

En sus des occupations et utilisations du sol admises au paragraphe 1, les serres de production agricole.

4 – Secteur Nj : les abris de jardins à condition que leur emprise au sol n'excède pas 15 m².

4 - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les constructions admises à condition que le plancher bas soit situé au dessus de la cote de crue mentionnée sur la carte informative affinée des zones inondables annexée au présent P.L.U.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces accès. Leur largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sont interdits les accès individuels nouveaux sur la RD 622 et la RD 624.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - EAU :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2.1 - Eaux usées :

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à ceux préconisés par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent P.L.U.

- En l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, le dispositif d'assainissement, mis en évidence par une expertise hydrogéologique, devra être conforme à la réglementation en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales :

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Dans le cas de création d'un logement nouveau, la taille minimale de terrain sera déterminée en fonction de la filière d'assainissement retenue par l'étude hydrogéologique particulière évoquée à l'article N 4 ci-dessus. Elle ne pourra être inférieure à 2500 m² en cas de rejet dans le milieu superficiel, 1500 m² dans le cas d'infiltration.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

1 - Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- - 75 mètres de l'axe de la RD 622 et de la RD 624, 75 mètres de l'axe de la RD 622 et de la RD 624, à l'exclusion
 - des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - des réseaux d'intérêt public.
 - des changements de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes
- 35 mètres de l'axe des RD
- 10 mètres de l'axe de vois communales

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être réalisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à l'exécution de travaux publics

3 - Les piscines enterrées non couvertes pourront être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies communales au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres pourront être réalisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

3 - Les piscines enterrées non couvertes devront être écartées des limites séparatives d'une distance mesurée à compter du bord intérieur du bassin au moins égale à deux mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions autres que les serres est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- la hauteur de l'immeuble à aménager ou agrandir ;
- 3 mètres pour les annexes à l'habitation et les abris de jardins dans le secteur Nj.
- 4 mètres mesuré au sommet du bâtiment pour les serres de production agricole admises dans le secteur Na.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Par leur aspect, les aménagements et agrandissements admis ne doivent pas porter atteinte au caractère des bâtiments existants ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

1 – Restauration ou modification de constructions existantes d'architecture traditionnelle

A– Façades - Murs - parements

Est interdit l'emploi à nu de matériaux prévus pour être recouverts (parpaings de ciment, briques creuses.)

Les façades de briques creuses seront enduites. La teinte des enduits sera identique à celle des bâtiments traditionnels existants.

Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs proportions initiales. Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et de formes similaires à celles existantes sur le bâtiment. Elles devront respecter l'ordonnancement des baies anciennes. Notamment, lorsque le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments présente un ordonnancement de baies régulier, les baies nouvelles devront respecter cet ordonnancement.

En l'absence de référence à des baies existantes, les baies des fenêtres seront à dominante verticale, hormis pour les portes de garages.

Les encadrements de percements anciens devront être respectés et mis en valeur dans leurs formes et proportions originelles. Les remplissages éventuels seront réalisés en retrait d'au moins 10 cm du nu extérieur du mur. Ils devront être d'aspect et de matériaux homogènes. Ils ne pourront comporter de baies nouvelles.

Les balcons sont interdits.

La teinte des enduits sera identique à celle du bâti traditionnel. Le blanc est interdit.

B– Toitures - couvertures

Les couvertures seront refaites à l'identique dans leur pente et matériaux originels.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Les tuiles neuves devront s'harmoniser par leurs teintes avec l'existant. Les débords de toit sur façade avant et arrière seront conservés. Ils ne seront pas diminués. En cas de réfection, ils seront restitués dans leur longueur originelle.

Les chevrons et voliges seront apparents ; les bardages des avant-toits et les lambris sont interdits.

Les génoises existantes seront conservées ou restaurées. Les génoises créées seront à au moins deux rangs de tuiles.

C – Menuiseries

Les menuiseries seront en bois. Elles seront à deux vantaux ouvrant à la française ; des dispositions différentes pourront être admises lorsque la dimension des ouvertures l'exige. Elles seront peintes.

Les portes de garage seront en bois.

Les menuiseries, volets et contrevents en PVC, les volets roulants sont interdits.

2 – Extension de constructions d'architecture traditionnelle

Les aménagements et extensions devront par leurs volumes, les formes et proportions des ouvertures, les teintes, les matériaux apparents s'harmoniser avec le bâti existant.

Les couvertures seront en tuiles canal ou similaire (tuile à emboîtement à grande onde). Pourra être utilisé le même matériau que celui du bâtiment existant à agrandir. Toutefois, sous réserve que la construction nouvelle s'harmonise avec le bâtiment existant, pourront être admises des pentes et matériaux de couverture différents.

Les teintes de parements extérieurs devront être en harmonie avec le bâti existant. Le blanc est interdit.

3 - Sont admises

- à l'exclusion des immeubles protégés en application du 7° de l'article L.123-1 (dans sa rédaction antérieure à la loi du 12 juillet 2010), les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées et servent à la rétention des eaux de pluies.

- l'installation en toiture

- * de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que

- + dans le cas de constructions à destination d'habitation, leur superficie n'excède pas 30 m²

- + dans le cas de toitures présentant une pente apparente, ils soient intégrés à la couverture ou en surimposition dans un plan parallèle

- * de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

4 - Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit de 3 fils sur poteaux bois doublés d'une haie arbustive d'essences locales
- soit d'un grillage avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, doublée d'une haie. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,70 mètre.

5 – Dans le secteur Na, les serres de production agricole devront être d'une teinte uniforme en parois et toiture.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Dans le secteur Na, les haies à planter mentionnées au document graphique d'ensemble devront être respectées. Elles seront constituées d'essences arbustives locales (charme, églantier, figuier, merisier...) mêlées.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

