

Département de Haute-Garonne

COMMUNE DE CAIGNAC

PENSER LA VILLE DE DEMAIN

AMENAGER ET GERER L'ESPACE RURAL



REGLEMENT

4

Projet de PLU arrêté le :

Enquête publique :

Approbation le :

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1) CHAMP D'APPLICATION

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

Article 2) PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, en présence d'un PLU, seuls demeurent applicables les articles suivants

:

- R111-2 (relatif à la sécurité et à la salubrité publique) ;
- R111-4 (relatif à la préservation des vestiges archéologiques) ;
- R111-15 (relatifs à la préservation de l'environnement) ;
- R111-21 (relatif au respect des sites et des paysages naturels et urbains).

Et :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme (L 211-1 et suivants, R 211-1 et suivants du code de l'urbanisme) concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.

Article 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua et Ub)
- des zones à urbaniser (AUl, AUe et AUo)
- des zones naturelles (N et Nh)
- des zones agricoles (A)
- des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme)
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme.

Article 4) ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5) PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur la zone Ua du présent PLU.

Article 6) PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Article 7) CLOTURES

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Article 8) ELEMENTS ET SECTEURS DE PAYSAGE

Le P.L.U. identifie et localise les éléments et secteur de paysage à protéger ou à mettre en valeur (cf. article L 123.1 7° du Code de l'Urbanisme).

Les éléments de paysage identifiés par le P.L.U. sont les suivants:

- puits sur le secteur des Cazelettes, parcelle 141

Rappel de l'article R421-17 du code de l'urbanisme : Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants : (...)

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Article 9) APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais pour chaque lot après division (Art R123-10-1).

Article 10) CONTROLE DU COS

En application de l'article L123-1-1 et de l'article R123-10 du Code de l'Urbanisme, si une partie de terrain est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

Article 11) RAPPELS GENERAUX

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le territoire de l'opération, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, les défrichements y sont interdits.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Article 12) EDIFICATION D'OUVRAGES TECHNIQUES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua regroupe le centre ancien aggloméré existant. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Cette zone est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article Ua) 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Ua) 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir à l'intérieur du périmètre de la zone Ua
- Sauf mention contraire, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

Article Ua) 3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Article Ua)4 DESSERTES PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain sera rendue obligatoire.

Article Ua)5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Ua)6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

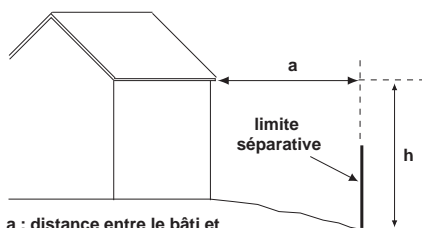
Les constructions seront réalisées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, lorsqu'une construction existe à l'alignement des voies, les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions venant à l'arrière. Aussi, les extensions ou surélévation des constructions existantes pourront être réalisées en conservant le recul initial. Et lorsqu'une construction est édifiée en angle, un pan coupé de l'alignement pourra être imposé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées en retrait de l'alignement.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra aussi être réalisée en retrait de l'alignement.

Article Ua)7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



a : distance entre le bâti et la limite du fond de parcelle
h : différence d'altitude
la règle est : $a \geq h/2$ et $a \geq 3$ mètres

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions (principales) implantées en limite séparative, la façade implantée en limite séparative ne pourra avoir une longueur supérieure à 8m.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la façade implantée en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 5m.

La règle ne diffère pas pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Article Ua)8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.

Article Ua)9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ua)10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres sur sablière.

Article Ua)11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Cette zone est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions particulières :

Toitures :

- La pente de toit sera comprise entre 30 et 35%.
- Les toitures comporteront deux pentes de toit au minimum.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les creusées de toit ou "terrasses tropéziennes" sont interdites.
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits.
- Les toitures seront recouvertes de tuiles courbes de teinte rouge, vieillie ou flammée.

Les systèmes domestiques solaires thermiques/photovoltaïques, les toits terrasses végétalisés ou non sont autorisés sous réserve de l'accord du service départemental de l'architecture et du patrimoine.

Ouvertures :

Ces règles ne sont pas applicables pour les bâtiments à usage commercial.

Les ouvertures seront obligatoirement plus hautes que larges. Les fenêtres et volets seront à un ou deux vantaux, de type menuiserie à la française. Les rénovations pourront se faire à l'identique de l'existant.

Façades :

Pour les constructions nouvelles, on utilisera un enduit mono couche brut, gratté ou taloché ou un enduit traditionnel à la chaux ou de la brique foraine ou des galets. Les bardages métalliques et les façades bois apparent sont interdits sauf accord du service départemental de l'architecture et du patrimoine.

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels à la chaux, lissés à la truelle, talochés fin ou gratté très fin ou brut ou un revêtement identique à celui qui existait initialement. Les éléments de décors apparents devront être conservés (briques foraines, galets, colombages...). Les jointements de briques foraines devront être en ciment non coloré.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti et en s'inspirant de la palette annexée au présent règlement. Ou alors elle devra reprendre les teintes existantes dans le cas de rénovations.

Eléments extérieurs :

La pose d'antennes, de paraboles et de climatiseurs est interdite sur les façades donnant sur l'espace public.

Les balcons sont interdits.

Clôtures :

En limite avec l'espace public, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'un mur de clôture bâti. Celui-ci aura une hauteur maximale de 1.80m et sera soit entièrement maçonné, soit composé d'un mur bahut de 1m minimum surmonté d'un barreaudage sans que le tout ne puisse dépasser 1.80m.

En limite séparative les clôtures auront, si elles sont réalisées, une hauteur maximale de 1.80 mètre. Elles comprendront un mur bahut de 0.20 à 0.60m surmonté de barreaudage ou d'un grillage rigide.

Annexes:

Les annexes et clôtures bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Il est rappelé que cette règle s'applique sur toutes les faces de l'ouvrage pour les clôtures.

Article Ua) 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Emplacements à prévoir:

- 1 places de parking pour toute construction inférieure à 100m² de S.H.O.N.
- 1 place additionnelle par tranche entamée de 50m² de S.H.O.N supplémentaire

Article Ua)13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Article Ua)14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ua.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub regroupe les extensions du centre essentiellement organisées sous la forme de lotissements existants. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Une partie de la zone est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article Ub) 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Ub) 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir à l'intérieur du périmètre de la zone Ub
- Sauf mention contraire, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

Article Ub) 3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Article Ub) 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain sera rendue obligatoire.

Article Ub) 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

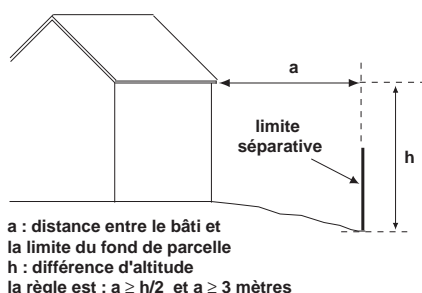
Non réglementé.

Article Ub) 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées à 3 mètres minimum de la limite d'emprise des voies existantes ou futures ainsi que des espaces verts publics. L'extension, l'aménagement et la surélévation des constructions existantes et de leurs annexes d'habitation implantées avec un recul différent de ceux évoquées ci-dessus seront autorisés à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra aussi être réalisée à l'alignement.

Article Ub) 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions (principales) implantées en limite séparative, la façade implantée en limite séparative ne pourra avoir une longueur supérieure à 8m.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la façade implantée en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 5m.

La règle ne diffère pas pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Article Ub) 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.

Article Ub) 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ub) 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres sur sablière.

Article Ub) 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Une partie de la zone est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions particulières :

Façades :

Pour les constructions nouvelles, on utilisera un enduit mono couche brut, gratté ou taloché ou un enduit traditionnel à la chaux ou de la brique foraine ou des galets. Les bardages métalliques et les façades bois apparent sont interdits.

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels à la chaux, lissés à la truelle, talochés fin ou gratté très fin ou brut ou un revêtement identique à celui qui existait initialement. Les éléments de décors apparents devront être conservés (briques foraines, galets, colombages...). Les jointements de briques foraines devront être en ciment non coloré.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti et en s'inspirant de la palette annexée au présent règlement. Ou alors elle devra reprendre les teintes existantes dans le cas de rénovations.

Clôtures :

En limite avec l'espace public, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'un mur de clôture bâti. Celui-ci aura une hauteur maximale de 1.80m et sera soit entièrement maçonné, soit composé d'un mur bahut de 1m minimum surmonté d'un barreaudage sans que le tout ne puisse dépasser 1.80m.

En limite séparative les clôtures auront, si elles sont réalisées, une hauteur maximale de 1.80 mètre. Elles comprendront un mur bahut de 0.20 à 0.60m surmonté de barreaudage ou d'un grillage rigide.

Annexes:

Les annexes et clôtures bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Il est rappelé que cette règle s'applique sur toutes les faces de l'ouvrage pour les clôtures.

Article Ub) 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Emplacements à prévoir:

- 1 places de parking pour toute construction inférieure à 100m² de S.H.O.N.
- 1 place additionnelle par tranche entamée de 50m² de S.H.O.N supplémentaire

Article Ub) 13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Article Ub) 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ub.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUe s'inscrit en continuité immédiate de l'urbanisation et des réseaux existants. Cette zone est destinée à accueillir les futurs équipements publics de la commune.

Une partie de la zone est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article AUe) 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Article AUe) 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- Sauf mention contraire, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exclusion :

- des constructions et installations d'équipements publics de type salle des fêtes, terrains de sports, école, Mairie, et les stationnements nécessaires
- des constructions de logements liés à ce type d'activité (pour en assurer l'entretien ou le gardiennage notamment),
- des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public

Article AUe) 3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Article AUe) 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales : En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Article AUe) 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

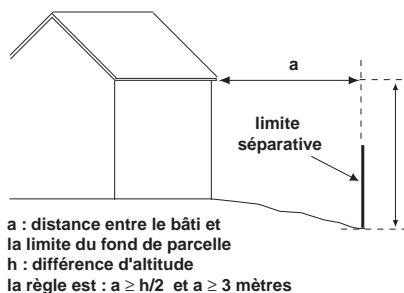
Non réglementé.

Article AUe) 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à 3 mètres minimum de la limite d'emprise des voies existantes ou futures ainsi que des espaces verts publics.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra aussi être réalisée à l'alignement.

Article AUe) 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La règle ne diffère pas pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Article AUe) 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.

Article AUe) 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUe) 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m sur sablière.

Article AUe) 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une partie de la zone est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article AUe) 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article AUe) 13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES
LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article AUe) 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUIs

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUIs est constituée d'espaces interstitiels inscrits au sein de la zone Ub qui s'organise sous la forme de lotissements. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat à vocation sociale.

Article AUIs) 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Article AUIs) 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- Sauf mention contraire, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

Seules sont autorisées :

- les constructions nouvelles à vocation d'habitation sous forme d'opération d'ensemble à condition qu'en cas de réalisation d'un programme de logements 100% de ce programme soit affecté à des catégories de logements locatifs définis dans le respect des objectifs de mixité sociale (art L123-1-16 du code de l'urbanisme).
- les équipements publics

Article AUIs) 3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Article AUIs) 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales : En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Article AUIs) 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

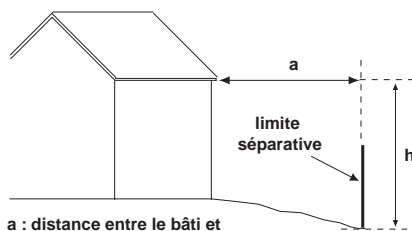
Non réglementé.

Article AUIs) 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à 3 mètres minimum de la limite d'emprise des voies existantes ou futures ainsi que des espaces verts publics.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra aussi être réalisée à l'alignement.

Article AUIs) 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



a : distance entre le bâti et la limite du fond de parcelle
h : différence d'altitude
la règle est : $a \geq h/2$ et $a \geq 3$ mètres

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La règle ne diffère pas pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Article AUIs) 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.

Article AUIs) 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUIs) 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m sur sablière.

Article AUIs) 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Une partie de la zone est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article AUIs) 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Une place de stationnement par logement sera obligatoire.

Article AUIs) 13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article AUIs) 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUo

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Une partie de la zone est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article AUo1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Article AU0) 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- Sauf mention contraire, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

Article AU0) 3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article AU0) 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

Article AU0) 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article AU0) 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article R111-17 : Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Article AU0) 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article R111-18 : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

La règle ne diffère pas pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Article AU0) 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article AU0) 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AU0) 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AU0) 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Non réglementé

Article AU0) 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article AU0) 13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article AUe) 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est nul.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Comme le définit l'article R123-7 du code de l'urbanisme, la zone A ou agricole délimite les secteurs de la commune qui sont "équipés ou non", et qu'il convient de "protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles".

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la cartographie informative des zones inondables de Midi- Pyrénées.

Une partie de la zone est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisée à l'article 2

Article A2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- Sauf mention contraire, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les 4 types de constructions autorisées sous condition(s) dans la zone A sont les suivantes :

- Les constructions liées et nécessaires aux activités agricoles ou à l'élevage
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les annexes à l'habitat existant.

Les constructions autorisées ci-dessus qui sont concernées par le risque inondation pourront être soumises à des règles spécifiques ou bien refusées sur la base de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Article A3) ACCES ET VOIRIE

Toute projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera

appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article A4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

Il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Cette zone relevant de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Article A5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article A6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

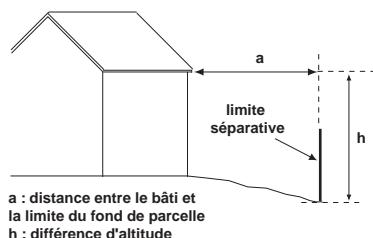
Les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales
- 5 mètres de l'alignement ou de l'emprise des autres voies

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des bâtiments existants qui initialement, ne respectaient pas cette règle.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra aussi être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 100 mètres de toute zone U, AU ou Nh à destination d'habitat. Cette prescription ne s'applique pas à l'extension des bâtiments existants.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres de l'axe des ruisseaux et des cours d'eau.

La règle ne diffère pas pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Article A8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres.

Cette hauteur est portée à 10 mètres pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Une partie de la zone est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Les teintes de revêtement devront être choisies dans la palette annexée au présent PLU.

Les clôtures devront être composées de haies végétales.

Article A12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article A13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

Article A14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Comme le définit l'article R123-8 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte un sous secteur Nh qui identifie l'habitat diffus en zone agricole.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la cartographie informative des zones inondables de Midi- Pyrénées.

Une partie de la zone est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2

Article N2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- Sauf mention contraire, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

En zone N :

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

En zone Nh :

Les constructions autorisées sous condition(s) dans la zone Nh sont les suivantes:

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la SHOB existante
- les bâtiments permettant l'extension des activités existantes
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU en excluant toute création de logements nouveaux.
- le changement de destination des bâtiments existant à la date d'approbation du PLU à condition que la nouvelle destination soit compatible avec la vie urbaine
- la reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après sinistre

Article N3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article N4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

Il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Cette zone relevant de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Article N5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article N6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

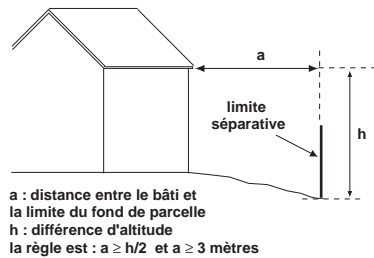
Les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales
- 5 mètres de l'alignement ou de l'emprise des autres voies

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des bâtiments existants qui initialement, ne respectaient pas cette règle.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra aussi être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article N7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



A moins que le bâtiment ne joute la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La règle ne diffère pas pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Article N8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.

Article N9) EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article N11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Une partie de la zone est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants (sauf pour les clôtures végétales).

Article N12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article N13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES
– PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

Article N14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

PALETTES DES TEINTES

Les teintes des enduits de façades et des menuiseries sont extraites de la palette des matériaux et des teintes édités par le service départemental de l'architecture et du patrimoine

PALETTE DES TEINTES FACADES

Enduits prêts à l'emploi



T beige clair



T beige



T jaune



T ocre orangé



T rouge brique



T grège



T terre



T paille



T ocre rose



T rouge foncé

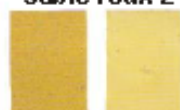
Enduits à la chaux



sable roux 1



sable roux 2



sable jaune



sable rose et jaune



sable gris et jaune

Badigeons à la chaux



ocre clair



ocre roux



ocre jaune



ocre orangé



ocre rouge

PALETTE DES TEINTES MENUISERIES



PALETTE DES TEINTES LASURES

