



Modification n°1  
Le règlement



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE  
CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
04	Sans objet		



## Sommaire

---

SOMMAIRE .....	3
<b>TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	6
2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL .....	6
3. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	6
4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U .....	7
5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES .....	8
6. ACCES ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES .....	8
7. PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE .....	8
8. PRISE EN COMPTE DES RISQUES GEOLOGIQUES.....	9
9. PRISE EN COMPTE DU PPRI GARON .....	10
10. DEFINITIONS.....	10
<b>TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "DITES ZONES U" .....</b>	<b>11</b>
ZONE UA.....	13
ZONE UB .....	25
ZONE UC .....	37
ZONE UH .....	49
ZONE UI.....	59
ZONE UE .....	69
ZONE UL.....	77
ZONE AUI .....	87
<b>TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "DITES ZONES "A" .....</b>	<b>91</b>
ZONE A .....	93
<b>TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES "ZONES N".....</b>	<b>101</b>
ZONE N .....	103
<b>TITRE 5. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE PROTECTIONS .....</b>	<b>111</b>
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS .....	113
<b>TITRE 6. DEFINITIONS .....</b>	<b>117</b>



# Titre 1. Dispositions générales

---

## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **MORNANT**. Les dispositions des articles R111-2, R111-4, R111-5 et R111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables.

## 2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

---

1 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment:

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral,
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

2 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

3 - Les dispositions de l'article L 531-14 du code du patrimoine et notamment le livre V ainsi que le décret n° 2004-90 du 3 Juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ....) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes.

## 3. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

Art. \*R.123-5. - Les zones urbaines sont dites "zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine, 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.

### **Art. \*R.123-6. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

**Art. \*R.123-7. - Les zones agricoles sont dites "zones A"**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14 de l'article L123-1-5 II 6°.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

**Art. \*R.123-8. - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- b) soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- c) soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent seuls être autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de COS mentionnés à l'article L 123-4 ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L123-1-5 II 6°.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

**4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U**

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - hôtelier,
  - de commerce,
  - industriel,
  - artisanal,
  - de bureaux,
  - d'entrepôts,
  - agricole,
  - de stationnement,
  - d'annexes,
  - de piscines,

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les clôtures et les murs de soutènement,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,
  - tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt collectif ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

## **5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

---

Les dispositions des articles 3 à 16 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1-9 du code de l'urbanisme).

Pour les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës et les lotissements, les articles 6 et 7 s'appliquent à la parcelle

## **6. ACCES ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES**

---

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

## **7. PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE**

---

L'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Les modalités de réalisation de ce travail ont été précisées par :

Le décret 95-21 du 9 Janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation, l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal a été défini par les arrêtés préfectoraux de classement des Routes à Grandes Circulation.



A ce titre est concernée **L'A45, voie en projet**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 2** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3410 du 2 Juillet 2009 et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 250 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure.

A ce titre est concernée **la RD 342-01, 342-02 et 342-03**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 3** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3410 du 2 Juillet 2009 et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 100 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure.

A ce titre sont concernées **les RD 30, 34 et 63**, classées en infrastructure bruyante **de catégorie 4** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3410 du 2 Juillet 2009 et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 30 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure.

## 8. PRISE EN COMPTE DES RISQUES GEOLOGIQUES

---

Une étude de sol a été réalisée par le bureau d'études IMSrn. Elle est annexée au présent PLU. Les conclusions sont les suivantes :

Le territoire communal est divisé en **2 zones** :

- **La zone rouge** constructible sous certaines conditions
- **La zone blanche** qui nécessite une maîtrise des écoulements

### 8-1 La zone Rouge

Les préconisations sur ce secteur sont les suivantes:

Toute construction neuve est interdite

Concernant le bâti existant, sont autorisés:

- les abris de jardin, garages et constructions annexes aux bâtiments existants non destinés à l'occupation humaine, et limités à une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>. Les constructions devront être adaptées à la nature et à la morphologie des terrains
- Les travaux d'utilité publique, tels que les routes, réseau, ainsi que ceux de nature à réduire les risques, ou à les annuler sous réserve d'études géotechniques suffisantes

La gestion des eaux

Une parfaite maîtrise des écoulements est recommandée, l'eau étant un facteur déclencheur et aggravant vis-à-vis des phénomènes de glissements de terrain. Ainsi, il est préférable qu'aucun rejet d'eau ne soit effectué dans la pente :

- Les eaux usées seront évacuées dans un réseau d'assainissement collectif ou après traitement, évacuées par canalisation étanche vers un émissaire capable de les recevoir. Cette évacuation ne devra pas induire de contraintes supplémentaires (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, déstabilisation des terrains situés en aval...). Dans le cas d'impossibilité technique (absence de réseau ou d'émissaire à proximité), il sera possible d'envisager un rejet dans les terrains à condition qu'ils présentent une capacité d'absorption suffisante et sans incidence sur la stabilité,
- Les eaux pluviales et les eaux collectées par drainage seront évacuées par canalisation étanche vers un réseau collectif ou un émissaire capable de les recevoir. Cette évacuation ne devra pas induire de contraintes supplémentaires (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, déstabilisation des terrains situés en aval...).

### 8-2 La zone Blanche

Seule une parfaite maîtrise des écoulements est à prendre en compte, l'eau étant un facteur déclencheur et aggravant vis-à-vis des phénomènes de glissement de terrain. Ainsi, il est préférable qu'aucun rejet d'eau ne soit effectué dans la pente.

- Les eaux usées seront évacuées dans un réseau d'assainissement collectif ou après traitement, évacuées par canalisation étanche vers un émissaire capable de les recevoir. Cette évacuation ne devra pas induire de contraintes supplémentaires (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, déstabilisation des terrains situés en aval...). Dans le cas d'impossibilité technique (absence de réseau ou d'émissaire à proximité) ou économique (mesures dépassant 10% de la valeur du projet), il sera possible d'envisager un rejet dans les terrains à condition qu'ils présentent une capacité d'absorption suffisante et sans incidence sur la stabilité,
- Les eaux pluviales et les eaux collectées par drainage seront évacuées par canalisation étanche vers un réseau collectif ou un émissaire capable de les recevoir. Cette évacuation ne devra pas induire de contraintes supplémentaires (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, déstabilisation des terrains situés en aval...).

## 9. PRISE EN COMPTE DU PPRI GARON

---

La commune est concernée par le PPRI du Garon, approuvé le 11 juin 2015, le long des cours d'eau, Grand Val et le Jonan (zones rouge et bleue), le Mornantais et son affleunt le ruisseau de la Condamine (zones rouge et verte) et le long des ruisseaux de Corsenat et du Fondagny (zone rouge). Le reste de la commune est incluse dans le périmètre de la zone blanche. Les constructions et aménagements réalisés dans ces zones devront être conformes aux dispositions du PPRI, annexées au présent PLU (Pièce n°11).

## 10. DEFINITIONS

---

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

**Les astérisques** figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

## **Titre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines "dites zones U"**

---



### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine centrale correspondant au cœur du village ancien de la commune de Mornant. Immédiatement constructible, cette zone de forte densité est composée d'un bâti implanté sur un parcellaire serré et dans laquelle les constructions sont à édifier à l'alignement des voies publiques ou avec un léger retrait et en ordre continu ou semi - continu par rapport aux limites séparatives de propriété.**

**Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat, les commerces, les services et les activités artisanales afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines.**

**Cette zone comporte des secteurs définis au regard des règles d'implantation et des hauteurs des constructions :**

- **Le secteur 1UA correspond au vieux bourg originel. Ce secteur comprend un sous- secteur 1UAa avec des règles d'occupation du sol spécifiques**
- **Le secteur 2 UA correspond aux extensions du vieux bourg. Il comprend un sous-secteur 2UAoap correspondant à l'Orientation d'aménagement et de programmation dénommée Poste/gare**

La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

La zone UA est concernée :

- par la servitude de mixité sociale **au titre de l'article L123-1-5 II 4°** du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».
- par une servitude de mixité sociale **au titre de l'article L123-2 b)** du code de l'urbanisme. « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 28 Juin 2013 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 Juin 2012.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

## Article UA 1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

- a) **Toutes constructions neuves** dans les secteurs repérés comme « espace vert à préserver » au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique à l'exception de celles autorisées à l'article UA2.
- b) **Les constructions** à usage:
  - agricole,
  - industriel,
  - d'entrepôt
- c) **Les extensions** des constructions existantes **par surélévation** à l'exception du secteur 1UAa et le secteur 2UA
- d) **L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \***, et des habitations légères de loisirs
- e) **Les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
  - les parcs d'attraction \* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules \*
  - les garages collectifs de caravanes \*.
- f) L'ouverture de **carrières\***

## Article UA 2

### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### Sont admis sous conditions:

- a) Dans les secteurs repérés comme « **espace vert à préserver** », seules sont autorisés les piscines et les annexes lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* pour les annexes
- b) Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs identifiés au titre de l'article L123-2 b) du code de l'urbanisme, **les constructions neuves et travaux sur constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme de plus de 3 logements, 25% minimum de la surface de plancher \* soit affectée à du logement locatif aidé par l'Etat.
- c) Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L123-2 b) du code de l'urbanisme, **les constructions neuves et travaux sur constructions à usage d'habitation** sous réserve que 50% minimum de la surface de plancher\* soit affectée à du logement locatif aidé par l'Etat et sous réserve de créer des logements supplémentaires
- d) **Les constructions et les travaux sur les constructions existantes à usage :**
  - artisanal dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* par unité foncière,
  - de bureaux dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* par bureau,
  - de commerces dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente\* par commerce,
- e) **Les ouvrages techniques\*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;

- f) **les annexes\*** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*,
- g) **Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
- h) **Les affouillements et exhaussements de sol \***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

#### Règle particulière :

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme : **« linéaires toutes activités à préserver »** doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales, artisanales ou à usage de bureau

## Article UA 3

### Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### 3-1 Accès\* :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
  - la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
  - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
  - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
  - **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### 3-2 Voirie\* :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

**Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article UA 4

### Desserte des terrains par les réseaux publics

---

#### **4-1 Eau :**

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

#### **4-2 Assainissement :**

##### **4-2-1 Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**.

##### **4-2-2 Eaux pluviales :**

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau. L'aménageur devra se conformer aux dispositions particulières prévues dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales du Garon.

**Nota** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

##### **4-2-3 Eaux non domestiques**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

## Article UA 5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé

## Article UA 6

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

#### **6.1 Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas le bon fonctionnement de la circulation.



Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

## **6.2 Règle d'implantation générale**

**Dans le secteur 1UA**, les constructions doivent s'implanter à l'alignement\* actuel ou futur ou en continuité des constructions voisines.

**Dans le secteur 2UA**, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait n'excédant pas 3 mètres à condition qu'un mur de clôture en maçonnerie pleine d'une hauteur limitée à 2 mètres assure la continuité de la façade urbaine.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il est autorisé un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 1,50 mètres par rapport à l'alignement\*

**Les constructions et ouvrages ci-après** s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*;
- les aménagements\* des constructions existantes implantés différemment de la règle générale,

## **6.3 Règle d'implantation particulière**

**Préservation d'un mur de clôture** : en cas de présence de murs de clôtures en pierre repérées sur le document graphique, les constructions nouvelles peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur afin de préserver le mur existant.

# Article UA 7

## **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7-1 Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

### **7-2 Règles d'implantation générale**

**Dans le secteur 1UA**, les constructions doivent s'implanter **d'une limite séparative à l'autre limite séparative** (ordre continu).

**Dans le secteur 2UA**, les constructions doivent s'implanter **sur une limite séparative au moins** (ordre continu ou semi-continu).

Dans le cas **d'un retrait**, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être **au moins égale à 3 mètres**.

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 1,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*,
- les aménagements\* des constructions existantes implantés différemment de la règle générale,

## Article UA 8

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé

## Article UA 9

### **Emprise au sol\***

---

Non réglementé

## Article UA10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

#### **10-1 La règle**

La hauteur\* des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des constructions avoisinantes.

**La hauteur\* maximum des constructions est limitée à 10,50 mètres dans le secteur 1UA et 12 mètres dans le secteur 2UA.**

**Le long de l'avenue du Souvenir (tronçon compris entre l'avenue de Verdun et la place de la Liberté),** la hauteur maximale des constructions peut être portée à 14,50 mètres au faîtage ou 12 mètres à l'acrotère lorsque le bâtiment accueille au rez de chaussée des commerces et/ou lorsque le bâtiment comporte un étage en attique en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade des étages inférieurs et dans la limite de 60% de l'emprise de l'étage inférieur.

**La hauteur\*** des annexes\* est limitée à 4 mètres.

#### **10-2 Règles particulières**

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants:

- les travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*,

## Article UA 11

### Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

#### **11-1 Intégration dans le site**

L'implantation des constructions devra **s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine** (rue, parcellaire, bâti existant, etc.).

Les constructions dont **l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger** à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

**Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc...

#### **11-2 Adaptation au terrain naturel**

Dans le cas d'un terrain plat ou avec une pente inférieure à 5%, les mouvements de sol supérieurs à 0,60m (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Lorsqu'un terrain possède des parties en pente, la construction d'un bâtiment ne doit pas entraîner des mouvements de terre excessifs. Ni hauteur de déblais, ni hauteur de remblais ne devra excéder :

- 1 mètre pour des terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%
- 1,50 mètres pour des terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%
- 2 mètres pour des terrains dont la pente naturelle est supérieure à 30%

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes de garages et aux murs de soutènement.

**La pente des talus ne devra pas excéder 20% et ceux-ci devront être plantés.**

**Les enrochements de type cyclopéens sont interdits.** Seuls les ouvrages de soutènement de petits éléments, manipulables à bras d'homme sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont autorisés.

Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,20 m de hauteur, tout comme les murs de soutènement.



Enrochement de type cyclopéen



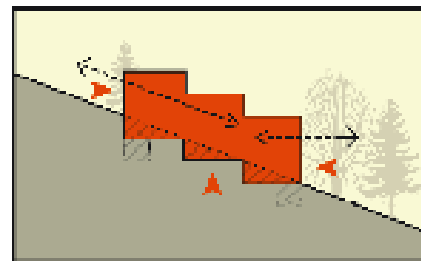
Muret en gabion

Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.

 **Illustration de la règle** : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente

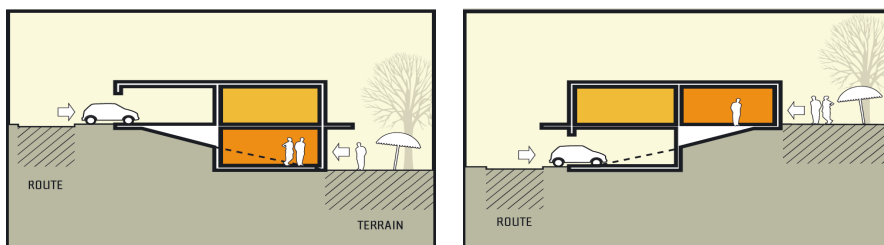
*Source : Habiter en montagne référentielle d'architecture*

*(PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)*



Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

**Illustration de la règle : mini-série l'impact de l'accès voiture**



*Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)*

## 11-3 Aspect général des bâtiments

### 11-3-1 Volumétrie

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**.

Leurs **gabarits doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes. En outre, les volumes devront se démarquer parcelle par parcelle, tout en respectant la plus grande continuité possible entre les parcelles. Les décrochés de toitures se limiteront à 0,80 cm.

### 11-3-2 Façades

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

La composition de la façade doit **prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes** et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies\* des constructions voisines.

Les ouvertures sont à maintenir dans leur proportion d'origine.

Les niches de statues et les encadrements de baies anciennes (fenêtre à meneau, linteau mouluré) doivent être consolidés, restaurés et maintenus en l'état, respectant le principe des encadrements d'origine de l'immeuble.

**Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc.).

Deux types de finitions de façades sont autorisés suivant les dispositions d'origine de l'immeuble :

- soit un enduit plein compatible avec la maçonnerie d'origine de préférence au mortier de chaux recouvert par un badigeon à la chaux ou par une peinture minérale
- soit en pierre apparente rejointoyé de préférence au mortier de chaux

Les murs en pierre de taille de bonne facture pourront rester en pierres apparentes.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade ou seront en briques apparentes. Les conduits de cheminées anciennes seront à conserver et à restaurer. La configuration des nouveaux conduits sera conforme aux dispositions d'origine (boisseau de proportion rectangulaire)

Les menuiseries devront respecter les formes d'origine (profil, matériaux, teinte, dessin, composition...) :

- à deux vantaux composés de 2,3 carreaux égaux pour les fenêtres à proportion verticale,
- pleine ou avec imposte vitrée pour les portes,

Les portes de garage sont à traiter en accord avec les autres menuiseries selon un dessin sobre et traditionnel. Les volets roulants ou rideaux métalliques sont interdits.

Les gouttières nouvelles correspondront aux dispositions traditionnelles du bâti ancien.

### **Dans le secteur 1UA**

#### Ouvrages en saillie ou en retrait

La création d'ouvrage en saillie (balcon, auvents, bow-windows) est interdite. Les loggias et les balcons intégrés dans le volume bâti sont autorisés.

Les garde-corps devront présenter une composition sobre et épurée en harmonie avec le contexte du vieux bourg (ouvrages simples).

#### Volets

Les volets doivent être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade à l'exception des baies en rez de chaussée en respect des dispositions d'origine de l'immeuble.

Les volets roulants ou accordéon sont interdits. Les jalousies (stores à lames orientables) sont susceptibles d'être acceptées en cas d'impossibilité de volets à la française. Elles doivent être intégrées à l'arrière d'un lambrequin.

### **Dans le secteur 2UA**

Les ouvertures rondes, type hublots sont interdites.

#### Ouvrage en saillie ou en retrait

La création d'ouvrage en saillie (balcons, auvents, bow-windows, terrasses...) est interdite. Les balcons filants ou non, inférieurs à 50cm de profondeur sont tolérés, sans allège. Les loggias intégrées dans le volume bâti sont autorisées.

#### Volets

Les volets doivent être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade à l'exception des baies en rez de chaussée.

Les volets à un seul battant sont acceptés pour des ouvertures inférieures ou égales à 40 cm de largeur.

Pour les constructions neuves, les jalousies, les brises soleils orientables et de type accordéons sont autorisés. Les volets roulants sont autorisés s'ils sont masqués par un lambrequin ou intégrés dans la maçonnerie.

## **11-3-3 Toitures**

Les toitures doivent avoir **un, deux, trois pans par volume\*** dans le sens convexe selon leur localisation dans le tissu urbain pour le secteur 1UA.

Dans le secteur 2UA, lorsque la construction est isolée, elle peut être à 4 pans.

La pente du toit doit être **comprise entre 25 et 35%** avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension et autant que possible parallèle à la rue. La pente des toitures doit autant que possible être en continuité avec les pans de toitures voisines.

**Dans le secteur 1UA**, en couvert et en courant, les toitures doivent être **couvertes de tuiles creuses**. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles. La couverture peut être panachée de ton rouge vieilli et ton rouge.

**Dans le secteur 2UA**, les couvertures doivent être couvertes par la tuile canal creuse, au moins en couvert. Les tuiles demi-ronde type romane sont tolérées. Elles doivent être soit panachées ton rouge vieilli soit ton rouge. Les toits terrasses sont autorisés pour une annexe d'un seul niveau, si celle-ci n'est pas visible depuis la rue. Des couvertures différentes et des pentes moindres sont autorisées pour des constructions accolées de type véranda.

Dans le **sous secteur 2UAoap**, les toits terrasses sont autorisés sous réserve que leur intégration dans l'environnement bâti soit démontrée.

**Dans la zone UA**, les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Les conduits de cheminées anciennes seront à conserver et à restaurer. La configuration des nouveaux conduits seront conformes aux dispositions d'origine (boisseau de proportion rectangulaire, briques jointoyées...)

#### Dépassée de toiture

Elle ne peut excéder 50 cm de profondeur et sa dimension doit tenir compte des dépassées voisines. En forjet, elle ne peut être inférieure à 35 cm.

#### Ouverture dans le toit

Les fenêtres de toiture d'une dimension maximum de 55x78 cm pourront être tolérées à condition d'être intégrées dans le plan de la toiture et de positionner la longueur dans le sens de la pente de la toiture. Un maximum de deux ouvertures par pan de toiture est autorisé. Elles doivent être axées avec les fenêtres de façade. Les systèmes d'occultation extérieure sont interdits.

### **11-4 Clôtures**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Au centre du village, en particulier, la clôture permet, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

**Les clôtures doivent être de conception simple.**

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

#### **11-4-1 Clôtures implantées en bordure de voie**

Les clôtures doivent être réalisées par un mur en maçonnerie pleine enduite, si elles ne sont pas réalisées en pierres. La hauteur totale est comprise entre 1,50 mètres et 2,00 mètres. Les murs seront recouverts d'une couvertine en tuiles à 1 ou 2 pans

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

#### **11-4-2 Clôtures implantées en limite séparative**

Les clôtures seront composées :

- soit par un mur en maçonnerie pleine enduite dont la hauteur est comprise entre 1,50m et 2,00m
- soit par un muret d'une hauteur maximum de 0,50m surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur totale comprise entre 1,50 et 2,00m
- soit par un grillage doublé d'une haie végétale (hauteur comprise entre 1,50 et 2,00 m)

Dans le cas où il existe une différence altimétrique de plus de 1 mètre (distance prise sur la limite) entre deux terrains voisins et en présence d'un mur de soutènement, la clôture ne peut être composée que d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un muret de 0.50 surmonté d'une grille en ferronnerie dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,50 m.

#### **11-4-3 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives**

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

**Tout type de pare vue plaqué contre la clôture est interdit sur les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques**

*>Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits*



#### **11-4-4 Murs patrimoniaux préservés au titre du L123-1-5 III 2°**

**Les murs patrimoniaux en pierres à préserver**, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du **Code de l'urbanisme**, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

D'une manière générale, il conviendra de **limiter les percements** pour la réalisation d'accès à travers les murs patrimoniaux repérés. Cependant ces derniers sont autorisés s'ils ne dépassent pas 3,50 mètres de largeur.

### **11-5 Energie renouvelable**

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier:

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur et en bas de pente. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée,
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou les dissimuler.

Les éoliennes en toiture sont interdites.

Ces équipements sont interdits dans le secteur 1UA et le sous-secteur 1UAa.

## Article UA 12

### **Réalisation d'aires de stationnement**

Le **stationnement des véhicules** (lorsqu'ils sont liés à un usage pour lequel des emplacements sont requis) **correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone**, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

#### **Pour les constructions à usage de logements**

**Dans le secteur 1UA**, il n'est pas demandé de place de stationnement.

#### **Dans le secteur 2UA :**

Il est demandé deux places de stationnement minimum par logement et 1 place pour les logements locatifs sociaux

#### **Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat**

1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réservée à cet usage.

**Pour les constructions à usage de commerces**

Il n'est pas demandé de place de stationnement.

**Pour les constructions à usage d'hôtellerie**

1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

**Règle relative au stationnement deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 3 logements, de bureaux, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* affectée à l'habitation et 2 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> pour les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UA 13

**Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

**Les abords** de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

**Les espaces libres** correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

**La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement paysagées, il est demandé un arbre haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

**Ensembles à protéger**

Au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du code de l'Urbanisme, **les espaces verts à préserver** repérés au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

## Article UA 14

**Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Non réglementé

## Article UA 15

**Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

## Article UA 16

**Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé



## ZONE UB

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine immédiatement constructible, de densité moyenne en périphérie immédiate du centre ancien.**

**Cette zone immédiatement constructible est composée d'un bâti dans laquelle les constructions sont à édifier à l'alignement des voies publiques ou avec un léger retrait et en ordre semi - continu par rapport aux limites séparatives de propriété ou en retrait de ces dernières.**

**Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat, les commerces, les bureaux et les activités artisanales afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines.**

**Cette zone comporte des secteurs définis au regard des règles d'implantation et des hauteurs des constructions:**

- **Le secteur 1UB correspond à une zone aux abords immédiats du centre village de Mornant**
- **Le secteur 2UB correspond aux extensions du centre village de Mornant. Son éloignement du centre est plus important et revêt un caractère d'habitat plus dispersé.**

**Elle comprend également un secteur UBp signifiant qu'il est protégé au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme**

La zone UB est concernée :

- par la servitude de mixité sociale **au titre de l'article L123-1-5 II 4°** du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

- par une servitude de mixité sociale **au titre de l'article L123-2 b)** du code de l'urbanisme. « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

- par des Orientations d'aménagement et de programmation. La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 28 Juin 2013 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 Juin 2012.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

## Article UB 1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits:

- a) **Toutes constructions neuves** dans les secteurs repérés comme « espace vert à préserver » au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique à l'exception de celles autorisée à l'article UB2
- b) **Les constructions** à usage :
  - agricole si elles ne remplissent pas les conditions de l'article 2
  - industriel,
- c) **le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs.
- d) **les autres occupations** et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction \* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules \*,
  - les garages collectifs de caravanes \*.
- e) l'ouverture **de carrières**

## Article UB 2

### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### Sont admis sous conditions :

- a) Dans les secteurs repérés comme « **espace vert à préserver** », seules sont autorisés les piscines et les annexes lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol\* pour les annexes
- b) Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs identifiés au titre de l'article L123-2 b) du code de l'urbanisme, **les constructions neuves et travaux sur constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme de plus de 3 logements, 25% minimum de la surface de plancher \* soit affectée à du logement locatif aidé par l'Etat.
- c) Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L123-2 b) du code de l'urbanisme, **les constructions neuves et travaux sur constructions à usage d'habitation** sous réserve que 50% minimum de la surface de plancher\* soit affectée à du logement locatif aidé par l'Etat et sous réserve de créer des logements supplémentaires.
- d) **Les constructions à usage agricole** à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU
- e) **Les constructions et travaux sur les constructions existantes à usage:**
  - **artisanal** dans la limite de 250 m2 de surface de plancher\* par unité foncière,
  - **d'entrepôt** si ils sont liés à une activité existante et dans la limite de 150 m2 de surface de plancher\* par unité foncière
  - **commercial** dans la limite de 1000 m2 de surface de vente\* par commerce,
- f) **les constructions neuves à usage:**
  - d'annexes\* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol\*,
  - de piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;

- g) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- h) **les affouillements et exhaussements de sol\***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

#### Règle particulière :

1- Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme : « **linéaires toutes activités à préserver** » doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales ou à usages de bureau et artisanal

## Article UB 3

### Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### 3-1 Accès\* :

- a) **L'accès des constructions** doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la **préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Le long des routes départementales, hors agglomération, et sur une distance de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%. Se reporter aux définitions des accès collectifs et individuels (Titre 6, définitions)

#### 3-2 Voirie\* :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et des modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

- b) **Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article UB 4

### Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

---

#### **4-1 Eau:**

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

#### **4-2 Assainissement:**

##### **4-2-1 Eaux usées:**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

##### **4-2-2 Eaux pluviales :**

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau. L'aménageur devra se conformer aux dispositions particulières prévues dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales du Garon.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

##### **4-2-3 Eaux non domestiques**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

## Article UB 5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé

## Article UB 6

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

#### **6.1 Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

## **6.2 Règle d'implantation générale**

Le long des voies, les façades des constructions doivent s'implanter :

- soit dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres,
- soit en continuité des constructions voisines

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront à 1,50 m de l'alignement actuel ou futur.

**Les constructions et ouvrages ci-après** s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* ;
- les aménagements\* des constructions existantes implantés différemment à la règle générale,

## **6.3 Règle d'implantation particulière**

**Préservation d'un mur de clôture** : en cas de présence de murs de clôtures en pierre repérées sur le document graphique, les constructions nouvelles peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur afin de préserver le mur existant.

## Article UB 7

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

#### **7-1 Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **7-2 Règle d'implantation**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une limite séparative
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres,

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle  
Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 1,50 m.

**Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*,
- les aménagements\* des constructions existantes implantés différemment à la règle générale,

## Article UB 8

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé

## Article UB 9

### Emprise au sol

---

Non réglementé

## Article UB 10

### Hauteur maximum des constructions

---

**La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 12 m.**

La hauteur \*des annexes\* est limitée à 4 mètres.

Ces hauteurs sont à minorer de 1,50 m en présence de toitures terrasses

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- aux aménagements\* et extensions des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction et à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante

## Article UB 11

### Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

---

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

#### **11-1 Intégration dans le site**

L'implantation des constructions devra **s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine** (rue, parcellaire, bâti existant, etc.).

Les constructions dont **l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger** à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

**Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc...

## 11-2 Adaptation au terrain naturel

Dans le cas d'un terrain plat ou avec une pente inférieure à 5%, les mouvements de sol supérieurs à 0,60m (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Lorsqu'un terrain possède des parties en pente, la construction d'un bâtiment ne doit pas entraîner des mouvements de terre excessifs. Ni hauteur de déblais, ni hauteur de remblais ne devra excéder :

- 1 mètre pour des terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%
- 1,50 mètres pour des terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%
- 2 mètres pour des terrains dont la pente naturelle est supérieure à 30%

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes de garages et aux murs de soutènement.

**La pente des talus** ne devra pas excéder **20% et ceux-ci devront être plantés.**

**Les enrochements de type cyclopéens sont interdits.** Seuls les ouvrages de soutènement de petits éléments, manipulables à bras d'homme sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont autorisés.

Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,20 m de hauteur.



Enrochement de type cyclopéen



Muret en gabion

Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.

👉 **Illustration de la règle :** réduire les terrassements en s'adaptant à la pente

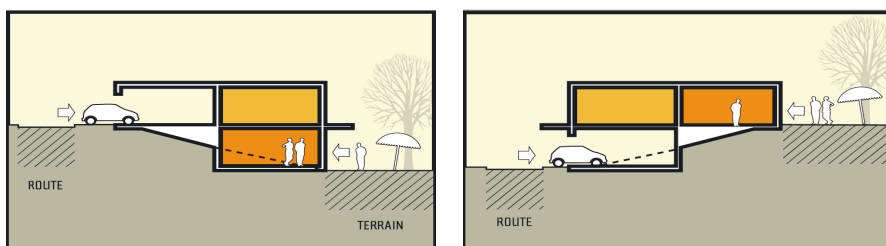


*Source : Habiter en montagne référentielle d'architecture*

*(PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)*

Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

**Illustration de la règle : mini-série l'impact de l'accès voiture**



*Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)*

## **11-3 Aspect général des bâtiments**

### **11-3-1 Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**.  
Leurs **gabarits doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

### **11-3-2 Façades**

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit **prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes** et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes.

**Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les façades respecteront une ordonnance régulière. Les travées devront être axées. La multiplicité des formes d'ouvertures et les ouvertures monumentales sont proscrites.

Les murs en pierre de bonne facture pourront rester en pierres apparentes.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

### **11-3-3 Toitures**

Les toitures doivent avoir **deux, trois ou quatre pans par volume\*** dans le sens convexe.

La pente du toit doit être **comprise entre 25 et 35 %** avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension et de préférence parallèle à la rue.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction plus importante.

D'autres pentes de toits peuvent être autorisées pour des constructions à usage d'activité économique d'une surface de plancher\* supérieure à 300 m<sup>2</sup>

#### Ouvertures dans le toit

Les fenêtres de toiture d'une dimension maximum de 78x98 cm pourront être tolérées à condition d'être intégrées dans le plan de la toiture et de positionner la longueur dans le sens de la pente de la toiture. Un maximum de deux ouvertures par pan de toiture est autorisé. Elles doivent être axées avec les fenêtres de façade.

#### **Dans le secteur 1UB**

Les toitures doivent être **couvertes de tuiles creuses ou de tuiles romanes demi rondes**. Elles doivent être soit panachées ton rouge vieilli ou ton rouge.

**D'autres matériaux de couverture sont autorisés** pour des constructions à usage d'activité économique d'une surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup>

Une annexe d'un seul niveau pourra avoir un toit terrasse. Les toitures courbes sont interdites.

#### Dépassée de toiture

Elle ne peut excéder 50 cm de profondeur et sa dimension doit tenir compte des dépassées voisines. En forçet, elle ne peut être inférieure à 35 cm.

#### **Dans le secteur 2UB et le secteur UBp**

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou de tuiles romanes demi rondes. Elles doivent être soit panachées ton rouge vieilli soit ton rouge

**D'autres matériaux de couverture sont autorisés** pour des constructions à usage d'activité économique d'une surface de plancher\* supérieure à 300 m<sup>2</sup>



**Les toitures terrasses** sont autorisées. Dans le secteur UBp, une annexe d'un seul niveau pourra avoir un toit terrasse

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

#### **Dans la zone UB**

Les volumes annexes de type véranda peuvent avoir des couvertures autres qu'en tuiles avec des pentes de toit moindres.

### **11-4 Clôtures**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

**Les clôtures doivent être de conception simple.**

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

#### **11-4-1 Clôtures implantées en bordure de voie**

Les clôtures peuvent être :

- soit en maçonnerie enduite d'une hauteur totale comprise entre 1,50m et 2,00m recouverte d'une couverture en tuiles
- soit composés de muret n'excédant pas 0,50 m de hauteur surmonté d'une claire voie ou d'un grillage. La hauteur sera comprise entre 1,50 et 2,00m

#### **11-4-2 Clôtures implantées en limite séparative**

o Les clôtures doivent être composées soit :

- de muret n'excédant pas 0,50 m de hauteur surmonté d'une claire voie ou d'un grillage. La hauteur totale est comprise entre 1,50 et 2,00 m,
- soit par un grillage doublé d'une haie végétale (hauteur comprise entre 1,50 et 2,00 m)
- soit d'un mur plein en maçonnerie dont la hauteur totale est comprise entre 1,50 et 2,00 m

Dans le cas où il existe une différence altimétrique de plus de 1 mètre (distance prise sur la limite) entre deux terrains voisins et en présence d'un mur de soutènement, la clôture ne peut être composée que d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un muret de 0.50 surmonté d'une grille en ferronnerie dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,50 m.

#### **11-4-3 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives**

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

Tout type de pare vue plaqué contre la clôture est interdit sur les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques

>Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits



#### **11-4-4 Murs patrimoniaux préservés au titre du L123-1-5 III 2°**

Les murs patrimoniaux en pierres à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

D'une manière générale, il conviendra de limiter les percements pour la réalisation d'accès à travers les murs patrimoniaux repérés. Cependant ces derniers sont autorisés s'ils ne dépassent pas 3,50 mètres de largeur.

#### **11-5 Energie renouvelable**

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur et en bas de pente. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée,
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou les dissimuler.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaire, photovoltaïque, vérandas etc...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront parties du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel. Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc...)

## Article UB 12

### **Réalisation d'aires de stationnement**

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

**Les normes minima suivantes sont exigées :**

#### **Pour les constructions à usage d'habitation**

2 places par logement

1 place par logement pour les logements locatifs aidés

#### **Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat**

1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*

#### **Pour les constructions à usage de commerces**

1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente\*

**Pour les constructions à usage d'entrepôt**

1 place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réservée à cet usage.

**Pour les constructions à usage d'hôtellerie**

1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

**Règle relative au stationnement deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 3 logements, de bureaux, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* affectée à l'habitation et 2 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> pour les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

## Article UB 13

**Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- **L'espace disponible hors emprise du bâtiment** et notamment les marges de recul par rapport aux voies (à l'exclusion de l'accès, du stationnement et des espaces de manœuvre des véhicules dans la parcelle) doivent être plantées et traitées en jardin d'agrément.
- Le tènement devra être végétalisé à hauteur de 20% de sa surface totale

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé un arbre haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène

**Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :**

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*,
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

**Ensembles à protéger**

Au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du code de l'Urbanisme, **les espaces verts à préserver** repérés au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, **les espaces boisés classés** repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

## Article UB 14

### **Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Non réglementé

## Article UB 15

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

## Article UB 16

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé

## ZONE UC

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine immédiatement constructible, de faible densité où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.**

Cette zone comprend :

- un secteur **2UC** correspondant à des règles spécifiques liées à l'implantation et à l'aspect des constructions et un sous-secteur 2UCd avec une règle spécifique d'emprise au sol.
- un secteur **UCd** avec une règle spécifique d'emprise au sol
- un secteur **UCe** dédié aux équipements collectifs

La zone UC est concernée :

- par la servitude de mixité sociale **au titre de l'article L123-1-5 II 4°** du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».
- par une servitude de mixité sociale **au titre de l'article L123-2 b)** du code de l'urbanisme. « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».
- par des Orientations d'aménagement et de programmation. La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 28 Juin 2013 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 Juin 2012.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

La zone UC et plus spécifiquement le secteur 2UCd au lieu dit le Calichet est concernée par des risques géologiques: se reporter à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement et le document graphique (plan risques).

## Article UC 1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

- a) **Toutes constructions neuves** dans les secteurs repérés **comme « espace vert à préserver »** au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique à l'exception de celles autorisées à l'article UC2 **et dans les secteurs concernés par un risque géologique** et repérés par un aplat de couleur rouge sur le document graphique (plan des risques) à l'exception de celles autorisées à l'article UC2
- b) **Les constructions** à usage:
  - d'habitation dans le secteur UCe
  - de bureau et d'artisanat dans le secteur UCe
  - agricole si elles ne remplissent pas les conditions de l'article 2,
  - d'entrepôt\*
  - industriel,
  - commercial
  - de stationnement\*
  - hôtelier
- c) **Le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs
- d) **Les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
  - les parcs d'attraction \* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules \*,
  - les garages collectifs de caravanes \*.
- e) L'ouverture de **carrières**

## Article UC 2

### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### Sont admis sous conditions :

- a) Dans les secteurs repérés comme **« espace vert à préserver »**, seules sont autorisés les piscines et les annexes lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol\* pour les annexes,
- b) Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs identifiés au titre de l'article L123-2 b) du code de l'urbanisme, **les constructions neuves et travaux sur constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme de plus de 3 logements, 25% minimum de la surface de plancher \* soit affectée à du logement locatif aidé par l'Etat.
- c) Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L123-2 b) du code de l'urbanisme, **les constructions neuves et travaux sur constructions à usage d'habitation** sous réserve que 50% minimum de la surface de plancher\* soit affectée à du logement locatif aidé par l'Etat et sous réserve de créer des logements supplémentaires.
- d) **Les constructions à usage agricole** à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU

- e) **Les constructions neuves** et les travaux sur constructions existantes à usage:
  - de bureaux dans la limite de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation,
  - artisanal dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
  - d'annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*
  - de piscines (y compris couverte) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone;
- f) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* et public, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- g) **Les affouillements et exhaussements de sol \***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

**Sous réserve d'être situés dans les secteurs concernés par des risques repérés par des aplats de couleur rouge sur le document graphique seuls sont autorisés :**

- a) **Les abris de jardin, garages et constructions annexes aux bâtiments existants**, non destinés à l'occupation humaine et limités à une emprise au sol\* de 20 m<sup>2</sup>

## Article UC 3

### Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### **3-1 Accès\***

- a) **L'accès des constructions** doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la **préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les possibilités **d'entrée et de sortie** des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Le long des routes départementales hors agglomération et sur une distance de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%. Se reporter aux définitions des accès collectifs et individuels (Titre 6, définitions)

#### **3-2 Voirie\***

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

**Sur les voies publiques**, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- b) **Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. Des aires spécifiques pour le dépôt des poubelles devront être mises en place dans le cas où la voie dessert plus de 4 lots.

## Article UC 4

### Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

---

#### 4-1 Eau :

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

#### 4-2 Assainissement :

##### **4-2-1 Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

##### **4-2-2 Eaux pluviales :**

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau. L'aménageur devra se conformer aux dispositions particulières du Schéma Directeur de Gestion des Eaux du Garon.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

##### **4-2-3 Eaux non domestiques**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

## Article UC 5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé



## Article UC 6

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

**6.1 Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

**6.2 Règle d'implantation générale**

Le long des voies, les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 5 m** par rapport à l'alignement\*actuel ou futur.

**Dans le secteur 2UC**, le bâti peut s'implanter dans le prolongement des constructions voisines. Dans tous les cas, une limite visuelle délimite l'espace public de l'espace privé.

**Dans le secteur UCe**, les constructions s'implanteront soit à l'alignement\* actuel ou futur soit avec un retrait minimum de 5 mètres

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Les constructions à usage d'annexe peuvent s'implanter à l'alignement\*actuel ou futur.

**Les constructions et ouvrages ci après** s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* ;
- les aménagements\* des constructions existantes implantés différemment à la règle générale,

**6.3 Règle d'implantation particulière**

**Préservation d'un mur de clôture** : en cas de présence de murs de clôtures en pierre repérées sur le document graphique, les constructions nouvelles peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur afin de préserver le mur existant.

## Article UC 7

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

**7-1 Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

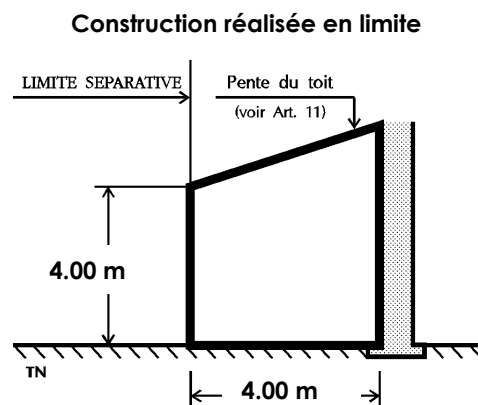
## 7-2 Règle d'implantation

### Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

Les constructions doivent s'implanter à une distance **au moins égale à 4 m.**

### Construction réalisée en limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.



Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport aux limites séparatives.

**Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les aménagements\* des constructions existantes implantés différemment à la règle générale,

## Article UC 8

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article UC 9

### Emprise au sol

Dans la zone UC, le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,20. Dans le secteur UCd et le sous-secteur 2UCd, l'emprise au sol est limitée à 0,15. Dans le secteur UCe, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

## Article UC 10

### Hauteur maximum des constructions

**La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 8 m.**

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres

Ces hauteurs sont à minorer de 1,50 m en présence de toitures terrasses

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux aménagements\* et extensions des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction et à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante

## Article UC 11

### Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

#### 11-1 Intégration dans le site

L'implantation des constructions devra **s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine** (rue, parcellaire, bâti existant, etc.).

Les constructions dont **l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger** à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

**Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc...

#### 11-2 Adaptation au terrain naturel

Dans le cas d'un terrain plat ou avec une pente inférieure à 5%, les mouvements de sol supérieurs à 0,60m (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Lorsqu'un terrain possède des parties en pente, la construction d'un bâtiment ne doit pas entraîner des mouvements de terre excessifs. Ni hauteur de déblais, ni hauteur de remblais ne devra excéder :

- 1 mètre pour des terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%
- 1,50 mètres pour des terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%
- 2 mètres pour des terrains dont la pente naturelle est supérieure à 30%

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes de garages et aux murs de soutènement.

**La pente des talus ne devra pas excéder 20% et ceux-ci devront être plantés.**

La hauteur des murets de soutènement ne devra toutefois pas excéder 1,20 m.

Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.

➤ **Illustration de la règle** : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente

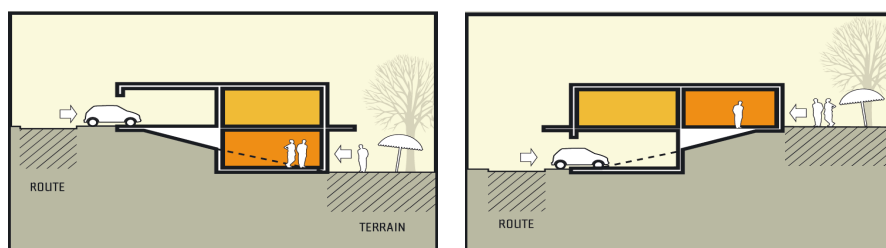
Source : Habiter en montagne référentielle d'architecture

(PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)



Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

#### **Illustration de la règle : mini-série l'impact de l'accès voiture**



Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

## **11-3 Aspect général des bâtiments**

### **11-3-1 Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**. Leurs **gabarits doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

### **11-3-2 Façades**

La composition de la façade doit **prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes** et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies\* des constructions voisines.

**Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc.). **L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction** et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

### **11-3-3 Toitures**

Les toitures doivent avoir **deux, trois ou quatre pans par volume\*** dans le sens convexe.

La pente du toit doit être **comprise entre 25 et 35 %** avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension et de préférence parallèle à la rue.

Dans ce cas, les couvertures doivent être couvertes par la tuile canal creuse ou par de la tuile romane demi ronde. Elles doivent être soit panachées ton rouge vieilli soit ton rouge.

Les toitures sont autorisées avec une pente plus faible et d'autres matériaux de couverture pour les volumes de type véranda.

Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes et pour les extensions accolées à une construction plus importante.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

## **Dans le secteur 2UC**

### **Ouvertures dans le toit**

Les fenêtres de toiture d'une dimension maximum de 78x98 cm pourront être tolérées à condition d'être intégrées dans le plan de la toiture et de positionner la longueur dans le sens de la pente de la toiture. Un maximum de deux ouvertures par pan de toiture est autorisé.

Les dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif\*.

#### **11-4 Clôtures**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

**Les clôtures doivent être de conception simple.**

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

##### **11-4-1 Clôtures implantées en bordure de voie**

Les clôtures doivent être constituées :

- **soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 m** (hauteur calculée par rapport à la voie ou emprise publique le cas échéant) et **couvert de tuiles ou d'une couverture**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- **soit par des haies vives composées avec des essences locales**, éventuellement doublées d'un grillage surmontant un mur bahut ou non d'une hauteur maximum de 0,50 m. La hauteur total de la clôture n'excédera pas 2,00m.
- **soit d'un muret n'excédant pas 0,50m de hauteur surmontée d'une claire voie ou d'un grillage**. La hauteur totale sera comprise entre 1,50 et 2,00 m de hauteur.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

##### **11-4-2 Clôtures implantées en limite séparative**

Les clôtures doivent être constituées :

- **soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 m et couvert de tuiles ou d'une couverture**.
- **soit par des haies vives composées avec des essences locales**, éventuellement doublées d'un grillage surmontant un mur bahut ou non d'une hauteur maximum de 0,50 m. La hauteur total de la clôture n'excédera pas 2,00m.
- **soit d'un muret n'excédant pas 0,50m de hauteur surmontée d'une claire voie ou d'un grillage**. La hauteur totale sera comprise entre 1,50 et 2,00 m de hauteur.

Dans le cas où il existe une différence altimétrique de plus de 1 mètre (distance prise sur la limite) entre deux terrains voisins et en présence d'un mur de soutènement, la clôture ne peut être composée que d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un muret de 0.50 surmonté d'une grille en ferronnerie dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,50 m.

##### **11-4-3 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives**

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

Tout type de pare vue plaqué contre la clôture est interdit sur les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques

>Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits



#### 11-4-4 Murs patrimoniaux préservés au titre du L123-1-5 III 2°

Les murs patrimoniaux en pierres à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

D'une manière générale, il conviendra de limiter les percements pour la réalisation d'accès à travers les murs patrimoniaux repérés. Cependant ces derniers sont autorisés s'ils ne dépassent pas 3,50 mètres de largeur.

#### 11-2-5 Energie renouvelable

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur et en bas de pente. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée,
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou les dissimuler.

## Article UC 12

### Réalisation d'aires de stationnement

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

**Les normes minima suivantes sont exigées :**

#### Pour les constructions à usage d'habitation

2 places par logement et au delà de 110 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* 3 places

#### Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat,

1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réservée à cet usage.

#### Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 3 logements, de bureaux, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* affectée à l'habitation et 2 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> pour les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*

## Article UC 13

### Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes:

- **La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène **dans la proportion d'au moins 30 %** de la surface du terrain.
- **La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée.** De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

**Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :**

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé un arbre haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

### **Ensembles à protéger**

Au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du code de l'Urbanisme, **les espaces verts à préserver** repérés au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

## Article UC 14

### **Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Non réglementé

## Article UC 15

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

## Article UC 16

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé





## **ZONE UH**

---

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbaine immédiatement constructible, correspondant aux principaux hameaux de la commune : la Plaine, Bellevue, La Côte, Logis neuf et le Rosséon. Cette zone est principalement dédiée à l'habitat.**

Cette zone comprend un secteur UHa correspondant au cœur des hameaux anciens et un sous-secteur UHap signifiant son classement au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 28 Juin 2013 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 Juin 2012.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone UH, sauf stipulations contraires.

## Article UH 1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

- a) **Les constructions** à usage:
  - agricole,
  - d'entrepôt\*
  - industriel,
  - commercial
  - de stationnement\*
  - hôtelier
- b) **Le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs
- c) **Les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
  - les parcs d'attraction \* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules \*,
  - les garages collectifs de caravanes \*.
- d) L'ouverture de **carrières**

## Article UH 2

### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### Sont admis sous conditions :

- a) **Les constructions neuves** et les travaux sur constructions existantes à usage:
  - de bureaux dans la limite de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation,
  - artisanal dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation,
  - d'annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*,
  - de piscines (y compris couverte) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone;
- b) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* et public, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- c) **Les affouillements et exhaussements de sol \***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## Article UH 3

### Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

### 3-1 Accès\*

- a) **L'accès des constructions** doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la **préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les possibilités **d'entrée et de sortie** des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Le long des routes départementales hors agglomération, et sur une distance de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%. Se reporter aux définitions des accès collectifs et individuels (Titre 6, définitions)

### 3-2 Voirie\*

- c) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

**Sur les voies publiques**, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- d) **Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. Des aires spécifiques pour le dépôt des poubelles devront être mises en place dans le cas où la voie dessert plus de 4 lots.

## Article UH 4

### Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

#### 4-1 Eau :

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

## **4-2 Assainissement :**

### **4-2-1 Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

### **4-2-2 Eaux pluviales :**

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau. L'aménageur devra se conformer aux dispositions particulières du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales du Garon.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

### **4-2-3 Eaux non domestiques**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

## Article UH 5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

## Article UH 6

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **6.1 Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

#### **6.2 Règle d'implantation générale**

Le long des voies, les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 5 m** par rapport à l'alignement\*actuel ou futur.

**Dans le secteur UHa et le sous secteur UHap**, les constructions s'implanteront à l'alignement\* actuel ou futur

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport à l'alignement\*.

**Les constructions et ouvrages ci après** s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* ;
- les aménagements\* des constructions existantes implantés différemment de la règle générale,

## Article UH 7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### **7-1 Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **7-2 Règle d'implantation**

Les constructions doivent s'implanter **en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres**. L'implantation en limite est autorisée pour les annexes

**Dans le secteur UHa et le sous secteur UHap**, les constructions s'implanteront sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu). La distance minimum entre tout point de la construction et l'autre limite séparative doit être **au moins égale à 3 m**.

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport aux limites séparatives.

**Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- les aménagements\* des constructions existantes implantés différemment de la règle générale,

## Article UH 8

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementé

## Article UH 9

### Emprise au sol

---

Dans la zone UH, à l'exception du secteur UHa et du sous- secteur UHap, le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,15.

## Article UH 10

### Hauteur maximum des constructions

---

**La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 8 m.**

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres

Ces hauteurs sont à minorer de 1,50 m en présence de toitures terrasses

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- aux aménagements\* et extensions des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction et à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante

## Article UH 11

### Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

---

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

#### **11-1 Intégration dans le site**

L'implantation des constructions devra **s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine** (rue, parcellaire, bâti existant, etc.).

Les constructions dont **l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger** à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

**Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc...

#### **11-2 Adaptation au terrain naturel**

Dans le cas d'un terrain plat ou avec une pente inférieure à 5%, les mouvements de sol supérieurs à 0,60m (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Lorsqu'un terrain possède des parties en pente, la construction d'un bâtiment ne doit pas entraîner des mouvements de terre excessifs. Ni hauteur de déblais, ni hauteur de remblais ne devra excéder :

- 1 mètre pour des terrains dont la pente naturelle est égal ou inférieure à 15%
- 1,50 mètres pour des terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%
- 2 mètres pour des terrains dont la pente naturelle est supérieure à 30%

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes de garages et aux murs de soutènement.

**La pente des talus** ne devra pas excéder **20% et ceux-ci devront être plantés**.

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,20 m.

Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.

 **Illustration de la règle** : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente

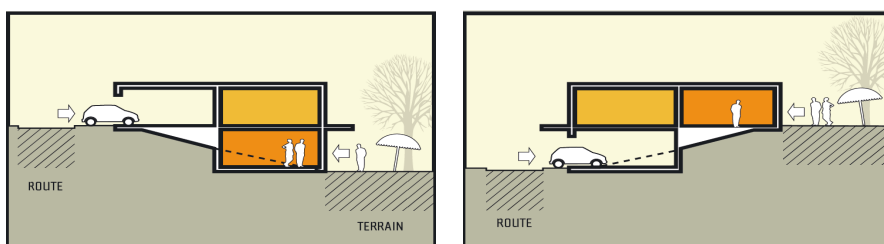
*Source : Habiter en montagne référentielle d'architecture*

*(PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)*



Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

**Illustration de la règle : mini-série l'impact de l'accès voiture**



*Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)*

## **11-3 Aspect général des bâtiments**

### **11-3-1 Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**. Leurs **gabarits doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

### **11-3-2 Façades**

La composition de la façade doit **prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes** et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies\* des constructions voisines.

**Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc.). **L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction** et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

### **11-3-3 Toitures**

Les toitures doivent avoir **deux, trois ou quatre pans par volume\*** dans le sens convexe.

La pente du toit doit être **comprise entre 25 et 35 %** avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension et de préférence parallèle à la rue.

Dans ce cas, les couvertures doivent être couvertes par la tuile canal creuse ou par de la tuile romane demi ronde. Elles doivent être soit panachées ton rouge vieilli soit ton rouge.

Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes et pour les extensions accolées à une construction plus importante.

Les toitures sont autorisées avec une pente plus faible et avec d'autres matériaux de couverture pour les volumes de type véranda.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

## 11-4 Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

**Les clôtures doivent être de conception simple.**

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

### 11-4-1 Clôtures implantées en bordure de voie

Les clôtures doivent être constituées :

- **soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 m** (hauteur calculée par rapport à la voie ou emprise publique le cas échéant) et **couvert de tuiles ou d'une couverture**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- **soit par des haies vives composées avec des essences locales**, éventuellement doublées d'un grillage surmontant un mur bahut ou non d'une hauteur maximum de 0,50 m. La hauteur total de la clôture n'excédera pas 2,00m.
- **soit d'un muret n'excédant pas 0,50m de hauteur surmontée d'une claire voie ou d'un grillage**. La hauteur totale sera comprise entre 1,50 et 2,00 m de hauteur.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

### 11-4-2 Clôtures implantées en limite séparative

Les clôtures doivent être constituées :

- **soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 m** et **couvert de tuiles ou d'une couverture**
- **soit par des haies vives composées avec des essences locales**, éventuellement doublées d'un grillage surmontant un mur bahut ou non d'une hauteur maximum de 0,50 m. La hauteur total de la clôture n'excédera pas 2,00m.



- soit d'un muret n'excédant pas 0,50m de hauteur surmontée d'une claire voie ou d'un grillage. La hauteur totale sera comprise entre 1,50 et 2,00 m de hauteur.

Dans le cas où il existe une différence altimétrique de plus de 1 mètre (distance prise sur la limite) entre deux terrains voisins et en présence d'un mur de soutènement, la clôture ne peut être composée que d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un muret de 0.50 surmonté d'une grille en ferronnerie dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,50 m.

#### **11-4-3 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives**

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

**Tout type de pare vue plaqué contre la clôture est interdit sur les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques**

*>Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits*



#### **11-5 Energie renouvelable**

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur et en bas de pente. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée,
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou les dissimuler.

## Article UH 12

### **Réalisation d'aires de stationnement**

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

**Les normes minima suivantes sont exigées :**

#### **Pour les constructions à usage d'habitation**

2 places par logement et au delà de 110 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* 3 places

#### **Pour les constructions à usage de bureaux,**

1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réservée à cet usage.

## Article UH 13

### **Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier** afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes:

- **La surface du tènement doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène **dans la proportion d'au moins 30 %** de la surface du terrain.
- **La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée.** De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

**Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :**

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*,
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé un arbre haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

## Article UH 14

### Coefficient d'Occupation du Sol

---

Non réglementé

## Article UH 15

### Performances énergétiques et environnementales

---

Non réglementé

## Article UH 16

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

Non réglementé

## ZONE UI

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine équipée à vocation économique, à dominante artisanale ou tertiaire**

**La zone Ui comprend un secteur Uid, lié à la présence de la déchetterie et de la compostière**

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 28 Juin 2013 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 Juin 2012.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UI, sauf stipulations contraires.

## Article UI1

**Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Sont interdits :**

- a) **les constructions neuves** à usage:
  - agricole,
  - de piscine,
  - hôtelier
  - d'habitation
- b) **le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs
- c) **les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
  - les parcs d'attraction \* ouverts au public,
  - les garages collectifs de caravanes \*
  - les aires de jeux et de sport\*
- d) l'ouverture de **carrières**

## Article UI2

**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

**Sont admis sous conditions :**Dans le secteur Uid

- a) **les constructions neuves** si elles sont liées à l'activité de la déchetterie et de la compostière:

Dans la zone Ui à l'exception du secteur Uid

- b) **les constructions neuves et les travaux sur constructions** à usage commercial sous réserve:
  - qu'ils constituent un espace d'exposition-vente, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total, à condition d'être directement liées à une activité de production existante sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas 50% de la surface de plancher affectée à la production ;
  - ou qu'ils soient nécessaires et complémentaires à la vie de la zone et aux entreprises, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* au total (restaurant, crèche, salle de sport, vente de carburants).
- c) **Les constructions et installations nécessaires** aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone

Dans la zone Ui

- d) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;

- e) **les affouillements et exhaussements de sol \***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux.

## Article UI 3

### Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### 3-1 Accès\* :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
  - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
  - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - les conditions permettant **l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Le long des routes départementales hors agglomération, et sur une distance de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%. Se reporter aux définitions des accès collectifs et individuels (Titre 6, définitions)

#### 3-2 Voirie\* :

- a) **Les voies publiques ou privées**, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons**, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La circulation des piétons** devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- b) **Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article UI 4

### Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

---

#### **4-1 Eau :**

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

#### **4-2 Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

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

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau. L'aménageur devra se conformer aux dispositions particulières du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales du Garon.

Dans le cas de création de bassin de retenues d'eaux pluviales, ces ouvrages doivent être traités en bassins paysagers avec des pentes faibles. La plantation de toutes ou parties des berges sera réalisée avec des espèces locales à l'exclusion des espèces à feuillage persistant et résineux. Les ouvrages en maçonnerie devront être dissimulés par des murs en pierres ou des enrochements.

##### **Eaux non domestiques (eaux industrielles)**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

## Article UI 5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé

## Article UI 6

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

#### **6.1 Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

## **6.2 Règle d'implantation générale**

Le long des voies, les constructions **doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m** par rapport à l'alignement\* des voiries internes à la zone et avec un retrait de 7 mètres par rapport à l'alignement de la RD 83

Le long de la RD 342, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 15 m par rapport à l'axe de la voie.

Les zones ainsi dégagées doivent être plantées et engazonnées.

**Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- les aménagements\* des constructions existantes implantés différemment de la règle générale,

## Article UI 7

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

#### **7-1 Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **7-2 Règle d'implantation**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum **de 4 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\* **pourront s'implanter soit sur limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètres**

## Article UI 8

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé

## Article UI 9

### **Emprise au sol**

---

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder **65 % de la superficie du terrain\***.

## Article UI 10

### Hauteur maximum des constructions

---

La hauteur\* maximale des constructions est **fixée à 15 m**

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- aux aménagements\* et extensions des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction et à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante

## Article UI 11

### Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

---

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

#### **11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc...).

Les mouvements de sols (déblais, remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Le traitement des dénivelés pourra être envisagé soit sous la forme d'un talus végétalisé, soit par la mise en œuvre de restanques en maçonnerie enduites. Les murs de soutènement dont la hauteur hors sol dépasserait les 2 mètres seront formellement interdits, sauf impossibilité technique démontrée. La végétalisation des talus est obligatoire.

#### **11-2 Aspect général des bâtiments et autres éléments**

##### **11-2-1- Conditions générales**

Les superstructures, les plantations et les parties libres de chaque parcelle doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que l'aspect et la tenue de la zone n'en soit pas altérée.

##### **11-2-2 – La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.



### 11-2-3 - Façades

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Les bardages d'un aspect brillant sont interdits.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

### 11-2-4 Les matériaux

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une recherche d'harmonie avec la nature et l'aspect des matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

### 11-2-5 Toitures

Les pentes de toiture sont limitées à 15%. Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées. Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 15% maximum.

Tous les éléments techniques (climatisation, panneaux...) sur les toitures devront être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les couleurs claires et vives sont interdites.

### 11-3 Les clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

Les clôtures doivent être constituées par un treillis soudé et/ou des haies vives composées avec des espèces locales. Elles devront garantir une transparence visuelle entre les espaces publics et privés. Une bande végétale d'au moins 2,50 m sera implantée le long des clôtures. Les murs sont interdits.

Cette disposition s'applique le long des clôtures séparatives des terrains comme à celle édifiées en bordure des voies.

Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

### 11-4 Les éléments techniques

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

### 11-5 Energie renouvelable

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée,
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou les dissimuler.

## Article UI 12

### Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

**Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt**

1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

**Pour les constructions à usage de bureau.**

1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

**Pour les constructions à usage d'habitation.**

2 places de stationnement par logement.

Seules les surfaces de circulation seront imperméables, les surfaces de stationnement devant permettre l'infiltration des eaux.

## Article UI 13

### Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

**Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier** afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- **La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène **dans la proportion d'au moins 15 %** de la surface du terrain.
- **La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée.** De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

**Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :**

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé un arbre haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

## Article UI 14

### **Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Non réglementé.

## Article UI 15

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

## Article UI 16

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé



**ZONE UE**

---

**CARACTERISTIQUES DE LA ZONE****Zone urbaine aménagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au lieu dit La Grange Dodieu**

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 28 Juin 2013 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 Juin 2012.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UE, sauf stipulations contraires.

## Article UE 1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

- a) **les constructions neuves** à usage :
  - agricole,
  - artisanal,
  - industriel,
  - d'entrepôt\*
  - commercial,
  - hôtelier
- b) **le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs
- c) **les autres occupations et utilisations du sol** suivantes :
  - les dépôts de véhicules, \*
  - les garages collectifs de caravanes \*.
- d) l'ouverture de carrières

## Article UE 2

### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### Sont admis sous conditions :

- a) **les constructions et travaux sur constructions** à usage :
  - d'habitation, si elles sont destinées à loger ou abriter des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone et dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
  - d'annexe\* ou de stationnement lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
- b) **les ouvrages techniques\*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- c) **les affouillements et exhaussements de sol \***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## Article UE 3

### Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

**Accès :**

- a) L'accès\* des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- **la topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- **la préservation** et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- **le type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- les possibilités **d'entrée et de sortie** des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Le long des routes départementales hors agglomération, et sur une distance de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%. Se reporter aux définitions des accès collectifs et individuels (Titre 6, définitions)

**Voirie :**

- a) Les voies\* publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

**Article UE 4****Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel****Eau**

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

**Assainissement****Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

**Eaux pluviales**

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau. L'aménageur devra se conformer aux dispositions

particulières du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales du Garon.

### **Eaux usées non domestiques**

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

**Nota** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

## Article UE 5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

## Article UE 6

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **6.1 Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

#### **6.2 Règle d'implantation générale**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en continuité des constructions voisines,
- soit à une distance de 3 mètres minimum

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* **pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre.**

## Article UE 7

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

#### **7-1 Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.



## **7-2 Règle d'implantation**

Les constructions doivent s'implanter soit :

- sur une limite séparative
- en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres

**Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- les aménagements\* des constructions existantes implantés différemment de la règle générale,

## Article UE 8

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## Article UE 9

### **Emprise au sol**

Non réglementé

## Article UE 10

### **Hauteur maximum des constructions**

La hauteur\* maximale des constructions n'est pas réglementée

## Article UE 11

### **Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

### **11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

L'implantation des constructions devra **s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.**

Les **éléments agressifs** par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les **mouvements de sols (déblais, remblais)** susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

## **11-2 Aspect général des bâtiments**

### **11-2-1 Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**.  
Leurs **gabarits doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

### **11-2-2 Façades**

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

**Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

### **11-2-3 Toitures**

Les toitures doivent avoir **deux, trois ou quatre pans par volume\*** dans le sens convexe.

Dans le cas d'une toiture dont la pente est comprise, **entre 25 et 35 %**, la couverture sera réalisée en tuiles creuses ou de type romane demi-ronde avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension et de préférence parallèle à la rue.

Des pentes de toitures plus faibles et des couvertures différentes ainsi que les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes et pour les extensions accolées à une construction plus importante.

### **11-2-4 Clôtures**

IL est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

**Les clôtures doivent être de conception simple.**

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

#### **11-2-4-1 Clôtures implantées en bordure de voie et en limite séparative**

Les clôtures peuvent être :

- soit en maçonnerie enduite
- soit composés de muret n'excédant pas 0,50 m de hauteur surmonté d'une claire voie ou d'un grillage

Dans tous les cas la hauteur totale sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres.

Les clôtures sur voie ou emprise publique ou en limites séparatives pourront avoir des hauteurs différentes plus élevées sous réserve qu'il soit démontré des nuisances sonores liées notamment à la présence de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif particulièrement bruyants. Dans ce cas, la hauteur maximum sera fixée à 4 m.

#### **11-2-4-2 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives**

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

#### **11-2-5 Energie renouvelable**

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée,
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou les dissimuler.

## Article UE 12

### **Réalisation d'aires de stationnement**

---

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, sur des parcs de stationnement situés à l'intérieur ou à l'extérieur des propriétés.

## Article UE 13

### **Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres environnants**, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la **topographie** et de la **configuration** du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la **composition végétale** du terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- de la **situation du bâti** sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène
- Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations. Il sera exigé un arbre pour 5 places de stationnement réparti de façon homogène.

- La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

**Dispositions particulières :****Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :**

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

## Article UE 14

**Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Non réglementé

## Article UE 15

**Performances énergétiques et environnementales**

---

Non règlementé

## Article UE 16

**Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé

## **ZONE UL**

---

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

#### **Zone urbaine aménagée pour les activités culturelles de loisirs et de sport**

##### **Cette zone comprend :**

- un secteur ULc lié au camping existant**

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 28 Juin 2013 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 Juin 2012.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UL, sauf stipulations contraires.

La zone UL est concernée par des risques géologiques : se reporter à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement et le document graphique (plan des risques).

## Article UL 1

**Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Sont interdits :**

- c) **Toute construction neuve** dans les secteurs concernés par un risque géologique repérés par un aplat de couleur rouge sur le document graphique (plan des risques) à l'exception de celles autorisées à l'article UL2
- d) **les constructions neuves et travaux** sur constructions à usage :
  - agricole,
  - artisanal,
  - industriel,
  - d'entrepôt\*
  - de bureau,
  - commercial,
- e) **le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs **à l'exception du secteur ULc**
- f) **les autres occupations et utilisations du sol** suivantes :
  - les dépôts de véhicules, \*
  - les garages collectifs de caravanes \*.
- g) l'ouverture de carrières

## Article UL 2

**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

**Sont admis sous conditions :**

- h) **les constructions et travaux sur constructions** à usage :
  - d'habitation, si elles sont destinées à loger ou abriter des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone et dans la limite de 80 m² de surface de plancher\* ;
  - d'annexe\* ou de stationnement lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
- i) **Les constructions et installations nécessaires** aux services publics ou d'intérêt collectif\* en lien avec l'activité culturelle, de loisir et de sport,
- j) **Les constructions et installations nécessaires** aux services publics ou d'intérêt collectif\* en lien avec l'activité de camping dans le secteur ULc
- k) **les ouvrages techniques\*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- l) **les affouillements et exhaussements de sol \***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

**Dans les secteurs concernés par des risques repérés par des aplats de couleur rouge sur le document graphique seuls sont autorisés :**

- a) **Les abris de jardin, garages et constructions annexes aux bâtiments existants**, non destinés à l'occupation humaine et limités à une emprise au sol\* de 20 m<sup>2</sup>

## Article UL 3

### **Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### **Accès :**

- b) L'accès\* des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- **la topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- **la préservation** et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- **le type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- les possibilités **d'entrée et de sortie** des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- c) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Le long des routes départementales hors agglomération, et sur une distance de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%. Se reporter aux définitions des accès collectifs et individuels (Titre 6, définitions)

#### **Voirie :**

- d) Les voies\* publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

- e) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article UL 4

### Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

---

#### Eau

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

#### Assainissement

##### **Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

##### **Eaux pluviales**

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau. L'aménageur devra se conformer aux dispositions particulières du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales du Garon.

##### **Eaux usées non domestiques**

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

**Nota** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

## Article UL 5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé

## Article UL 6

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

#### **6.1 Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.



## **6.2 Règle d'implantation générale**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en continuité des constructions voisines,
- soit à une distance de 3 mètres maximum

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* **pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre.**

## Article UL 7

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

#### **7-1 Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **7-2 Règle d'implantation**

Les constructions doivent s'implanter soit :

- sur une limite séparative
- en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres

**Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- les aménagements\* des constructions existantes implantés différemment de la règle générale,

## Article UL 8

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé

## Article UL 9

### **Emprise au sol**

---

Non réglementé

## Article UL 10

### Hauteur maximum des constructions

---

La hauteur\* maximale des constructions est **fixée à 7 m dans le secteur ULc. Elle n'est pas règlementée dans la zone UL**

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- aux aménagements\* et extensions des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction et à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante

## Article UL 11

### Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

---

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

#### **11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

L'implantation des constructions devra **s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux**.

Les **éléments agressifs** par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les **mouvements de sols (déblais, remblais)** susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

#### **11-2 Aspect général des bâtiments**

##### **11-2-1 Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**.

Leurs **gabarits doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

##### **11-2-2 Façades**

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

**Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

### 11-2-3 Toitures

Les toitures doivent avoir **deux, trois ou quatre pans par volume\*** dans le sens convexe.

Dans le cas d'une toiture dont la pente est comprise, **entre 25 et 35 %**, la couverture sera réalisée en tuiles creuses ou de type romane demi-ronde avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension et de préférence parallèle à la rue.

Des pentes de toitures plus faibles et des couvertures différentes ainsi que les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes et pour les extensions accolées à une construction plus importante.

### 11-2-4 Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

**Les clôtures doivent être de conception simple.**

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

#### **11-2-4-1 Clôtures implantées en bordure de voie et en limite séparative**

Les clôtures peuvent être :

- soit en maçonnerie enduite
- soit composés de muret n'excédant pas 0,50 m de hauteur surmonté d'une claire voie ou d'un grillage

Dans tous les cas la hauteur totale sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres.

#### **11-2-4-2 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives**

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

### 11-2-5 Energie renouvelable

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée,
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou les dissimuler.

## Article UL 12

### Réalisation d'aires de stationnement

---

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, sur des parcs de stationnement situés à l'intérieur ou à l'extérieur des propriétés.

## Article UL 13

### Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

---

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres environnants**, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la **topographie** et de la **configuration** du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la **composition végétale** du terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- de la **situation du bâti** sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène
- Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations. Il sera exigé un arbre pour 5 places de stationnement réparti de façon homogène.
- La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

### Dispositions particulières :

**Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :**

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

## Article UL 14

### Coefficient d'Occupation du Sol

---

Non réglementé

## Article UL 15

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

## Article UL 16

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé



## **ZONE AUi**

---

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de secteurs équipés et aménagés de façon cohérente.**

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'est possible qu'à la seule initiative publique précédée d'une concertation mise en œuvre selon les modalités de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme et nécessite la mise en œuvre d'une modification du PLU.

La zone AUi comporte un secteur AUizh, lié à la présence d'une zone humide

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUi sauf stipulations contraires.

## Article AUi 1

**Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Sont interdits :**

- a) Toutes les constructions neuves et travaux sur constructions existantes,
- b) **le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs
- c) **les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
  - les parcs d'attraction \* ouverts au public,
  - les garages collectifs de caravanes \*
  - les aires de jeux et de sport\*
- d) l'ouverture de **carrières**

## Article AUi 2

**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

**Sont admis sous conditions :**

- a) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- b) **les affouillements et exhaussements de sol \***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux.

## Article AUi 3

**Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

Non réglementé

## Article AUi 4

**Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

---

Non réglementé

## Article AUi 5

**Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé



## Article AUi 6

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

#### **6.1 Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

#### **6.2 Règle d'implantation générale**

Le long des voies, les constructions **doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m** par rapport à l'alignement\* des voiries internes à la zone et avec un retrait de 7 mètres par rapport à l'alignement de la RD 83

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* **pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre.**

## Article AUi 7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### **7-1 Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **7-2 Règle d'implantation**

La distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à **4 mètres**.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\* **pourront s'implanter soit sur limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètres**

## Article AUi 8

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementé

## Article AUi 9

### Emprise au sol

---

Non réglementé

## Article AUi 10

**Hauteur maximum des constructions**

---

Non réglementé

## Article AUi 11

**Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

---

Non réglementé

## Article AUi 12

**Réalisation d'aires de stationnement**

---

Non réglementé

## Article AUi 13

**Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

Non réglementé

## Article AUi 14

**Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Non réglementé

## Article AUi 15

**Performances énergétiques et environnementales**

---

Non règlementé

## Article AUi 16

**Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé

## **Titre 3. Dispositions applicables aux zones agricoles "dites zones "A"**

---



## ZONE A

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.**

La zone comprend:

- un **secteur Aco** inconstructible, correspondant aux trames verte et bleue,
- un **secteur Ap** protégé au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme,
- un **secteur As** inconstructible, correspondant aux secteurs à préserver au titre des coupures d'urbanisation,
- un **secteur Aa**, inconstructible correspondant à la zone du Peu
- un **secteur Ah**, abritant des activités artisanales existantes et notamment à Bellevue et en continuité de la zone de la Platière. Il s'agit de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée)
- un **secteur Azh** lié à la présence de zones humides, où les déblais remblais sont interdits.

**Dans les secteurs Asa45 et Acoa45**, les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45, les ouvrages, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures seront autorisés dans cette zone. Par application du code de l'urbanisme, dans ces secteurs, le maire recueille l'avis conforme du représentant de l'Etat pour toute demande de construire, en application de l'article L422-5 du code de l'urbanisme.

Dans les zones agricoles, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 28 Juin 2013 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 Juin 2012.

La zone A est concernée par des risques géologiques: se reporter à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement et le document graphique (plan des risques).

## Article A1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdites :

- Toutes construction neuve dans les secteurs repérés par des aplats de couleur rouge sur le document graphique (plan des risques) et dans les secteurs Ap, et Aa
- les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article A2.
- Toute construction et utilisation des sols dans les secteurs indicés « A45 » à l'exception de celles autorisées à l'article A2

## Article A2

### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### 2-1 Sont admis sous conditions:

##### Sous réserve d'être situés en zone A à l'exception du secteur Azh

- a) Les **affouillements et exhaussements de sol\*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone
- b) Les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\***, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

##### Sous réserve d'être situés en zone A à l'exception des secteurs Ap, Aco, As, Azh et Aa

#### c) **les constructions neuves et les travaux sur constructions** à usage:

- **agricole** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole\*
- **d'habitation** lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole et **dans la limite de 200 m<sup>2</sup>** de surface de plancher\*
- **les piscines et les annexes** si elles constituent un complément fonctionnel à une habitation en lien avec une exploitation agricole\*

**Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate, en continuité ou en contiguïté du bâti existant.** Toute construction à usage d'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combiné ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m (au point le plus éloigné de la construction). Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

#### d) **Les travaux suivants** concernant les constructions existantes **à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup> :

- **La réfection et l'adaptation\*** des constructions existantes dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux
- **Les extensions des constructions existantes** dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, d'une extension par tènement et dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux
- **Les annexes\*** dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement
- **Les piscines** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite d'une piscine par tènement.

#### e) **Le changement de destination** dans le volume existant et pour un usage d'habitation, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux des constructions repérées en bleu sur le document graphique.

- f) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Sous réserve d'être situés dans les secteurs As Aco et Aa:**

- g) **Les travaux suivants** concernant les constructions existantes **à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>:
- **La réfection et l'adaptation\*** des constructions existantes dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux
  - **Les extensions des constructions existantes** dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, d'une extension par tènement et dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux
  - **Les annexes\*** dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement
  - **Les piscines** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite d'une piscine par tènement.
- h) **Le changement de destination** dans le volume existant et pour un usage d'habitation, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux des constructions repérées en bleu sur le document graphique.

**Sous réserve d'être situés dans les secteurs Ah:**

- i) **L'aménagement et l'extension des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% de l'emprise au sol\* existante, sans changement de destination et pour un usage artisanal

**Sous réserve d'être situés dans les secteurs concernés par des risques repérés par des aplats de couleur rouge sur le document graphique :**

- j) **Les abris de jardin, garages et constructions annexes aux bâtiments existants**, non destinés à l'occupation humaine et limités à une emprise au sol\* de 20 m<sup>2</sup>, s'ils sont liés à l'exploitation agricole ou à l'habitation de l'exploitant.

**Sous réserve d'être situés au sein des secteurs indicés « A45 »**, les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45, les ouvrages, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures seront autorisés.

## Article A3

### Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### **3-1 Accès\* :**

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
  - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
  - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - les conditions permettant **l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Le long des routes départementales hors agglomération, et sur une distance de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%. Se reporter aux définitions des accès collectifs et individuels (Titre 6, définitions)

### **3-2 Voirie\*** :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à la collecte des déchets.

## Article A4

### **Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisation pour l'assainissement individuel**

---

#### **4-1 Eau potable**

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, **le raccordement des constructions nécessitant l'emploi d'eau à ce réseau est obligatoire.**

**En l'absence de réseau d'eau potable**, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur (notamment en ce qui concerne les exigences de la loi sur l'eau et de son article 10).

#### **4-2 Assainissement**

##### **4-2-1 Eaux usées**

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, **le raccordement à ce réseau est obligatoire.**

**En l'absence de réseau public d'assainissement**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement individuel. Les eaux usées seront évacuées par canalisation étanche vers un émissaire capable de les recevoir. Cette évacuation ne devra pas induire de contraintes supplémentaires (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, déstabilisation des terrains situés en aval...). Dans le cas d'impossibilité technique (absence de réseau ou d'émissaire à proximité) ou économique (mesures dépassant 10% de la valeur du projet), il sera possible d'envisager un rejet dans les terrains à condition qu'ils présentent une capacité d'absorption suffisante et sans incidence sur la stabilité.

##### **4-2-2 Eaux pluviales :**

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau. L'aménageur devra se conformer aux dispositions particulières du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales du Garon.

**Nota** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

##### **4-2-3 Eaux non domestiques**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.



## Article A5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé

## Article A6

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

#### **6.1 Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

#### **6.2 Règle d'implantation générale**

Les constructions s'implanteront avec un **retrait minimum de 4 mètres** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

#### **6.3 Règle particulière**

**Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :**

- les aménagements\* de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*

**Préservation d'un mur de clôture** : en cas de présence de murs de clôtures en pierre repérées sur le document graphique, les constructions nouvelles peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur afin de préserver le mur existant.

## Article A7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### **7-1 Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **7-2 Règle**

La distance comptée horizontalement **de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.**

L'implantation en limite est autorisée à condition que la hauteur de construction sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres.

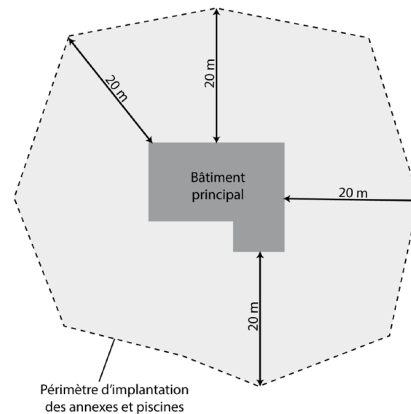
**Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :**

- les aménagements\* de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*

## Article A 8

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale



## Article A 9

### Emprise au sol

Non réglementé

## Article A10

### Hauteur maximum des constructions

**La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 12 m pour les bâtiments d'activité agricole et 8 m pour les autres constructions.**

Pour les constructions à **usage d'annexe\***, cette hauteur est fixée à 4 m.

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.

## Article A11

### Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 5

## Article A12

### Réalisation d'aires de stationnement

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

**Les normes minima suivantes sont exigées :**

**Pour les constructions à usage d'habitation**

2 places par logement et au delà de 110 m<sup>2</sup> de surface de plancher \* 3 places

## Article A13

### Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

---

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte:

- de **la composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de **la topographie** et de la **configuration** du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de **la situation du bâti** sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

**Des espaces végétalisés** doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

#### Règle particulière

**Les espaces végétalisés à préserver** et notamment les haies localisés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

## Article A 14

### Coefficient d'Occupation du Sol

---

Non règlementé

## Article A 15

### Performances énergétiques et environnementales

---

Non règlementé

## Article A 16

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

Non règlementé



## **Titre 4. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières dites "zones N"**

---



## ZONE N

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

#### Zone naturelle et forestière 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

La zone se subdivise en plusieurs secteurs correspondant à un règlement particulier :

- un **secteur Nco** inconstructible, correspondant aux trames verte et bleue,
- un **secteur Np** protégé au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme,
- un **secteur Nzh** lié à la présence de zones humides, où les déblais remblais sont interdits,
- un **secteur NL** lié à des activités de loisirs ou de plein air, où certaines constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises sous conditions.

Dans les zones naturelles, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 28 Juin 2013 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 Juin 2012.

La zone N est concernée par des risques géologiques : se reporter à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement et le document graphique (plan des risques).

## Article N 1

**Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Sont interdits :**

- a) **Toute construction neuve** dans les secteurs repérés par un aplat de couleur rouge sur le document graphique (plan des risques)
- b) Les **constructions neuves** à usage :
  - agricole
  - d'habitation,
  - de bureau,
  - d'entrepôt\*,
  - artisanal,
  - industriel,
  - hôtelier,
  - de stationnement,
  - d'annexe, si elles ne répondent pas aux conditions de l'article N2
  - de piscine, si elles ne répondent pas aux conditions de l'article N2
- c) **Les exhaussements et affouillements de sol\*** dans le secteur Nzh.
- d) Le **camping et le stationnement des caravanes\*** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs\*
- e) **Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - les dépôts de véhicules\*,
  - les garages collectifs de caravanes\*,
  - les parcs d'attractions\* ouverts au public,
  - les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public à l'exception des secteurs NL
  - les aires de stationnement\* ouvertes au public à l'exception des secteurs NL
- f) L'ouverture de **carrières**

## Article N 2

**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

**Sont admis sous conditions:****Sous réserve d'être situés dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nzh**

- a) **Les ouvrages techniques\*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*,
- b) **Les affouillements et exhaussements de sol\*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone

**Sous réserve d'être situé dans la zone N et le secteur Nco à l'exception du secteur Nzh**

- a) les constructions et installations nécessaires **à l'exploitation agricole et forestière**, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages



- b) **les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- c) **Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup> :
- **l'adaptation et la réfection\*** des constructions dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
  - **L'extension\* des constructions** pour un usage d'habitation sous réserve que cette dernière n'excède pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, d'une extension par tènement et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux.
  - **Les annexes\*** dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement
  - **Les piscines** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite d'une piscine par tènement si elles s'inscrivent en extension de la construction existante

## Article N 3

### Desserte des terrains par les voies publiques et privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### **3-1 Accès\*** :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la **préservation** et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- les possibilités **d'entrée et de sortie** des véhicules sur les terrains sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le long des routes départementales hors agglomération, et sur une distance de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%. Se reporter aux définitions des accès collectifs et individuels (Titre 6, définitions)

#### **3-2 Voirie\***

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à la collecte des déchets.

## Article N 4

### Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

---

#### **4-1 Eau potable**

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, **le raccordement des constructions nécessitant l'emploi d'eau à ce réseau est obligatoire.**

**En l'absence de réseau d'eau potable**, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur (notamment en ce qui concerne les exigences de la loi sur l'eau et de son article 10).

## **4-2 Assainissement**

### **4-2-1 Eaux usées**

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, **le raccordement à ce réseau est obligatoire**.

**En l'absence de réseau public d'assainissement**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement individuel. Les eaux usées seront évacuées par canalisation étanche vers un émissaire capable de les recevoir. Cette évacuation ne devra pas induire de contraintes supplémentaires (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, déstabilisation des terrains situés en aval...). Dans le cas d'impossibilité technique (absence de réseau ou d'émissaire à proximité) ou économique (mesures dépassant 10% de la valeur du projet), il sera possible d'envisager un rejet dans les terrains à condition qu'ils présentent une capacité d'absorption suffisante et sans incidence sur la stabilité.

### **4-2-2 Eaux pluviales :**

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau. L'aménageur devra se conformer aux dispositions particulières du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales du Garon.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

## Article N 5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

## Article N 6

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **6.1 Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

#### **6.2 Règle d'implantation générale**

Les constructions doivent s'implanter avec un **retrait minimum de 4 mètres** par rapport à l'alignement\*.

**Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements\* de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale,

## Article N 7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### 7-2 Règle d'implantation

Les constructions doivent s'implanter **en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres**.

L'implantation en limite est autorisée à condition que la hauteur de construction sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres.

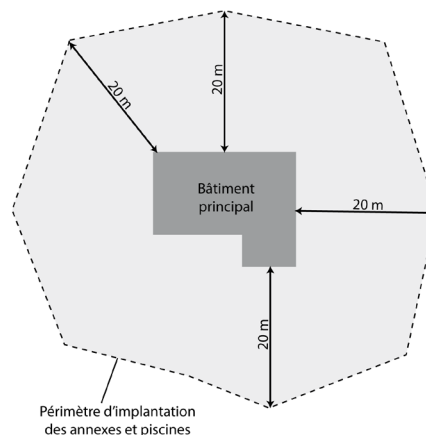
**Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements\* de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale,

## Article N 8

### Implantation des constructions sur une même propriété

Les annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale



## Article N 9

### Emprise au sol

Dans le secteur NL, **l'emprise au sol des constructions** est limitée à 2% de la surface totale du tènement.

## Article N10

### Hauteur maximum des constructions

La hauteur\* maximale des constructions **est fixée à 8 m** ou à la hauteur de la construction existante maximum dans le cas d'une extension\*.

**Cette règle ne s'applique pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## Article N11

### **Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection**

---

Se reporter au titre 5

## Article N 12

### **Réalisation d'aires de stationnement**

---

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

**Les normes minima suivantes sont exigées :**

#### **Pour les constructions à usage d'habitation**

2 places par logement et au delà de 110 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* 3 places

## Article N 13

### **Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

#### **13-1 La règle**

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Des espaces végétalisés doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

#### **13-2 Ensemble à protéger :**

##### **Les Espaces Boisés Classés**

Au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

**Les espaces végétalisés à préserver et le secteur Np**, localisés au plan de zonage et protégés au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

## Article N 14

### **Coefficient d'Occupation du Sol\***

---

Non réglementé

## Article N 15

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

## Article N 16

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé



## **Titre 5. Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords - Prescriptions de protections**

---





# Article 11

*Commun à l'ensemble des zones naturelles et agricoles*

## Aspect extérieur des constructions

### Aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

#### Généralités

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.
- Les constructions dont l'aspect général est d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites.
- **Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

#### Abords des constructions

##### **Mouvements de sol**

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

- Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché** et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- **La pente des talus** ne devra pas excéder 20% et ceux-ci devront être plantés.
- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce.
- Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".
- La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 2m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

##### **Clôtures**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les **clôtures sur rue** et sur **limite séparative** pourront être constituées :

- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **de 1,80 m**,
- **soit d'un mur bahut de 0,50 m** (sur voie) surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1m.

**Dans les secteurs indicés « co », la structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.) ainsi que la libre circulation de la faune sauvage.**

#### Murs patrimoniaux préservés au titre du L123-1-5 III 2°

**Les murs patrimoniaux en pierres à préserver**, localisés au plan de zonage au titre **de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme**, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

D'une manière générale, il conviendra de **limiter les percements** pour la réalisation d'accès à travers les murs patrimoniaux repérés. Cependant ces derniers sont autorisés s'ils ne **dépassent pas 3,50 mètres** de largeur.

## **Aspect des constructions**

### **Toitures:**

#### **Constructions à usage d'habitation**

Les toitures terrasses sont autorisées pour des volumes annexes.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes et pour les extensions accolées à une construction plus importante.

Si la couverture est en tuile de terre cuite ou en matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles :

- **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 25% et 35%** dans le sens convexe, et un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- **Les toitures à une pente** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

#### **Constructions à usage d'activité agricole**

Des pentes inférieures à 25% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

#### **Toutes constructions**

- **Les ouvertures non intégrées à la pente du toit** sont interdites.
- **Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux** situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

### **Façades :**

- **Les gaines de cheminée** en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

## **Dispositions particulières applicables aux restaurations de bâtiments (repérés au titre des articles L123-1-5 III 2° et L123-1-5 II 6°)**

Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, ... Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur)

Les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Les teintes seront conformes au nuancier déposé en mairie.

Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 mètre par rapport au faîtage du bâtiment existant .

## **Energies renouvelables**

Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

**L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier :

- ▶ **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur et en bas de pente. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.
- ▶ **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- ▶ **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.



## **TITRE 6. Définitions**

---

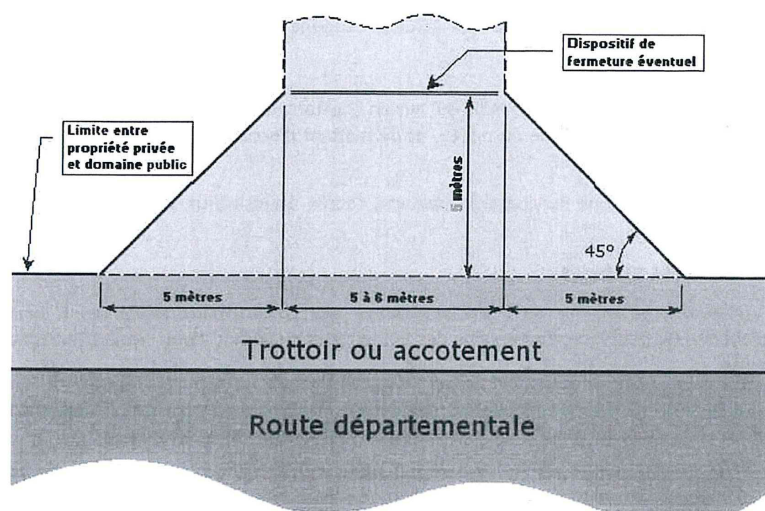


## Accès

L'accès est la partie de limite de terrain joutant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

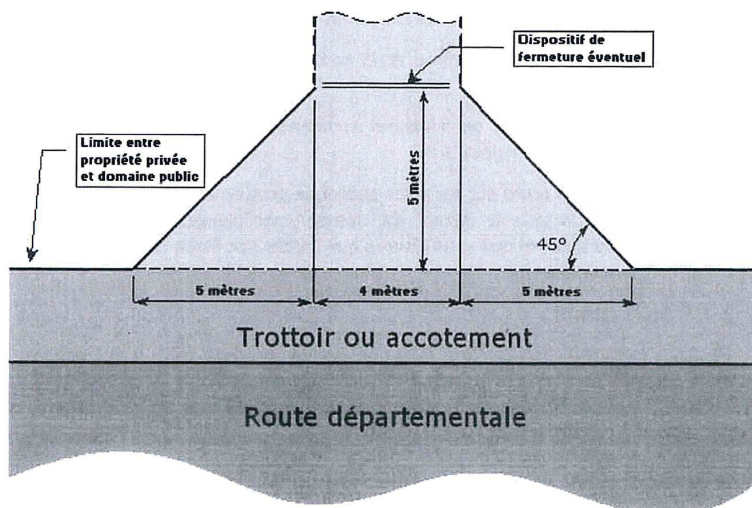
### Accès collectif le long des routes départementales hors agglomération

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement



### Accès individuel le long des routes départementales hors agglomération

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.



De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

## **Adaptation**

Voir aménagement.

## **Affouillements et exhaussements de sol**

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, à moins qu'ils ne soient nécessaire à l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m<sup>2</sup> (R.421-23 (f) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares (R.421-19(k) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur au moins égale à 2 mètres et d'une surface au moins égale à 100 m<sup>2</sup> sont soumis à permis d'aménager quel que soit leur importance (R 421-20 du code de l'urbanisme).

## **Aires de stationnement ouvertes au public**

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements (R421-23 (e) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements (R.421-19 (j) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R421-20 du code de l'urbanisme).

## **Aires de jeux et de sports ouvertes au public**

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares (R.421-19(h) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R.421-20 du code de l'urbanisme).

## **Alignement**

Limite entre les fonds privés et le domaine public. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.



## **Aménagement**

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

## **Annexe**

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, ...).

## **Baie**

Ouverture dans un mur ou une charpente.

## **Caravane**

Sont regardés comme des caravanes, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

## **Carrière**

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

## **Changement de destination**

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

## **Clôture**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, placée sur tout ou partie d'un terrain pour en fixer les limites.

## **Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)**

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée

## **Constructions à usage d'activité économique**

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

## **Constructions à usage artisanal**

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

## **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc.) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

## **Constructions à usage de stationnement**

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

## **Dépôts de véhicules**

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

## Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume construit.

N'est pas compris dans l'emprise au sol :

- les débords de toiture et les éléments de modénature, les marquises dès lors que leur profondeur ne dépasse pas 0,50m,
- Les piscines y compris couverte
- les annexes dès lors que leur emprise au sol par unité est inférieure à 30m<sup>2</sup>

## Exploitation agricole

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation x nombre d'associés.

Sont réputés agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (...). Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

## Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

## Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

## Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R\* 111-32 du Code de l'Urbanisme.

## Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus

En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

## **Impasse**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

## **Opérations d'aménagement ou de construction**

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

## **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

## **Parcs d'attractions Art. R 442 du Code de l'Urbanisme**

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme).

## **Réfection**

Action de remettre en état, de réparer, de remettre à neuf.

## **Stationnement de caravanes**

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles

R.111-37 et R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain\*, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain\* aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains\* où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

## Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

## Surface de vente

La surface de vente permet de mesurer en m<sup>2</sup> la superficie consacrée à la vente de produits et de services au sein d'un magasin.

## Surface minimum d'installation

La définition de la surface minimum d'installation (SMI) dans le département du Rhône est fixée par l'arrêté ministériel n°2000-5092 du 10/11/2000.

La surface minimum d'installation en polyculture élevage est fixée par l'arrêté n°2000-5092 du 10 Novembre concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône :

- 16 ha pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, Saint Laurent de Chamousset, Saint Symphorien-sur-Coise, Vaugneray (secteurs des Monts du Lyonnais),
- 18 ha pour le reste du département.

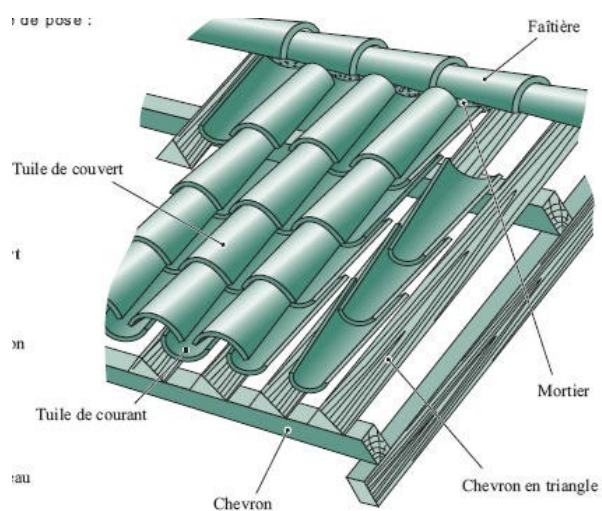
## Terrain

Unité foncière d'un seul tenant, quelqu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

## Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

## Tuiles en courant et en couvert



## Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

## Volume

Un volume simple se définit par trois dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur. On considère comme un volume différent, le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.