

DEPARTEMENT DU TARN

GAILLAC

AGGLOMERATION

GRAULHET



P.L.U.

**1^{ère} Modification simplifiée
du Plan Local d'Urbanisme de MONTANS**

Dossier approuvé

3 - Partie règlementaire

3.1. Règlement écrit

Modification
simplifiée du P.L.U :

Approuvée le
14/09/2020

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



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

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

3.1

Sommaire

DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE.....	2
ZONE U1	3
ZONE U2	9
ZONE U3	15
ZONE Ux.....	21
ZONE AU	26
ZONE AUx	33
ZONE A.....	38
ZONE N	45

DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

ZONE U1

ARTICLE U1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations nouvelles à destination industrielle, agricole ou d'entrepôt et les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'activités, incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Le stationnement des caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels ou habitats légers de loisirs, les stands de tir, les pistes et terrains d'évolution de véhicules motorisés ludiques.

Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (véhicules, ferrailles, matériaux...).

L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE U1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage qui reste à destination principale d'habitation.

La création ou l'extension des installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites ou des monuments (historiques, patrimoniaux ou archéologiques).

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération devra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

De la même manière, les opérations de constructions et d'aménagement sont soumises aux mesures et prescriptions édictées pour la protection des sites archéologiques et devront respecter les mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde pour assurer la protection de ces sites (liste et localisation dans le dossier annexe des servitudes).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif sont autorisées.

En application de l'article R 421-28(e) du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au PLU, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, comme un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces constructions patrimoniales identifiées en application du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U1-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCES

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

II – VOIRIES

- Pas de voirie nouvelle

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteils roulants.

ARTICLE U1-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

III - ELECTRICITE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

IV - RESEAUX DIVERS

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

ARTICLE U1-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, extension ou surélévation (bâtiment principal et annexe) doit être implantée à l'alignement défini par le front bâti existant sur l'une ou l'autre des limites séparatives.

Exception pour les parcelles d'angles : implantation à l'alignement sur une seule des limites de voie publique et recul possible pour l'autre limite.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions ou annexes venant à l'arrière d'une construction préexistante.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE U1-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, excepté les piscines, seront implantées :

- sur au moins une limite séparative,
- sur l'autre limite séparative, soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du faitage du bâtiment (point le plus haut sauf détail technique) avec un minimum de 3 m.

Le bord des bassins des piscines sera implanté à 2m minimum de la limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Non réglementé.

ARTICLE U1-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U1-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faitage (point le plus haut sauf détail technique) ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Règle

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 11 m au faitage (hors toiture terrasse limitée à 9m).

Pour les hauteurs maximales des abris de jardins et autres annexes, elles ne devront pas dépasser 4.5 mètres à partir du sol naturel jusqu'au faitage.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1-11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

Les constructions de style particulier, par leur architecture, les techniques de constructions employées, la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage urbain.

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

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Toitures

Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux existants sur la commune.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique et devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique.

Clôtures

Les clôtures sur voie publique ont une hauteur maximale de 2 m.

Le mur de clôture s'il existe devra avoir une hauteur maximale de 1 m et être enduit avec le même matériau que la construction principale.

Les clôtures en limite séparative sont libres avec une hauteur maximale de 2 m.

Les murs séparatifs établis avec des matériaux différents de ceux des façades principales doivent avoir un aspect fini apparenté aux façades.

L'aspect et les matériaux doivent avoir un aspect fini apparenté au bâti existant environnant.

Dans le cas d'implantation d'une haie, elle sera composée de préférence d'essence locale.

Façades

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels avec possibilité de laisser les matériaux d'origine (brique, pierre, galets...) en apparence en recherchant une harmonisation avec l'environnement.

En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou d'un bardage bois ou être en brique apparente.

Divers

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et avoir un aspect fini apparenté au bâti existant environnant ou naturel.

Les vérandas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux

dispositions du présent article. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

ARTICLE U1-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement non réglementé pour la réhabilitation des bâtiments existants.

Stationnement réglementé pour les constructions nouvelles :

- à usage d'habitation : 1 place / logement si le foncier le permet avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues pour les opérations de plus de 10 logements ;
- à usage de bureau, commerce, service ou bâtiment public : 1 place, si le foncier le permet, par tranche de 40m² de surface de plancher ;
- pour les établissements d'enseignement : 2 places/ classe avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues.

ARTICLE U1-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essence locale.

En application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état phytosanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

ARTICLE U1-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE U1-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Isolation des constructions existantes par l'extérieur

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

Équipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

ARTICLE U1-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévation destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

ZONE U2

ARTICLE U2-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations nouvelles à destination industrielle, agricole ou d'entrepôt et les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'activités, incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Le stationnement des caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels ou habitats légers de loisirs, les stands de tir, les pistes et terrains d'évolution de véhicules motorisés ludiques.

Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (véhicules, ferrailles, matériaux...).

L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE U2-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage qui reste à destination principale d'habitation.

La création ou l'extension des installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites ou des monuments (historiques, patrimoniaux ou archéologiques).

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération devra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

De la même manière, les opérations de constructions et d'aménagement sont soumises aux mesures et prescriptions édictées pour la protection des sites archéologiques et devront respecter les mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde pour assurer la protection de ces sites (liste et localisation dans le dossier annexe des servitudes).

Les affouillements ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif sont autorisées.

En application de l'article R 421-28(e) du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au PLU, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, comme un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces constructions patrimoniales identifiées en application du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U2-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – ACCES

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pour les voies départementales :

- Tout nouvel accès sur les RD 10 du Tarn à l'échangeur sur l'A 68 et RD 87 sera interdit en l'absence d'aménagement adapté sur la voirie,
- Tout nouvel accès sur les autres routes départementales sera limité.

II – VOIRIES

Voirie nouvelle

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

Pour les voies en impasse desservant plus de deux lots : raquette de retournement obligatoire telle que prescrite par le SDIS.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteils roulants.

ARTICLE U2-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis, et devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et les eaux usées directement raccordées au réseau public, quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

Eaux pluviales

Dans la mesure du possible, les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées. Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté au Permis de Construire.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune.

III - ELECTRICITE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

IV - RESEAUX DIVERS

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

ARTICLE U2-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé – supprimé par la Loi ALUR.

ARTICLE U2-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées, soit à l'alignement, soit à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul égal à l'existant.

En cas de parcelle bordée par plusieurs voies, cette règle ne s'applique qu'à l'une de ces emprises.

Pour les voies départementales, hors agglomération, le recul est de :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD10 du Tarn à l'échangeur sur l'A 68,
- 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales, porté à 20 m en cas de plantations d'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Les constructions seront implantées :

- soit sur une limite séparative à condition que la hauteur n'excède pas 4.5 mètres à partir du sol naturel jusqu'au faitage et que la largeur de la façade cumulée soit inférieure ou égale à 8 mètres.
- soit à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du faitage du bâtiment (hauteur hors tout) avec un minimum de 3 m.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Non réglementé.

ARTICLE U2-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

Partie du terrain occupé par les constructions (y compris les piscines) à l'exclusion des terrasses non couvertes de chaque lot.

Emprise au sol maximale :

- 60% de la parcelle

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faîtage (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Règle

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 9 m au faîtage (hors toiture terrasse limitée à 7 m).

Pour les hauteurs maximales des abris de jardins et autres annexes, elles ne devront pas dépasser 4.5 mètres à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2-11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site.

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

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Toitures

Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux existants sur la commune.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique et devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique.

Clôtures

Les clôtures sur voie publique ont une hauteur maximale de 2 m.

Le mur de clôture s'il existe devra avoir une hauteur maximale de 1 m et être enduit avec le même matériau que la construction principale.

Les clôtures en limite séparative sont libres avec une hauteur maximale de 2 m.

Les murs séparatifs établis avec des matériaux différents de ceux des façades principales doivent avoir un aspect fini apparenté aux façades.

L'aspect et les matériaux doivent avoir un aspect fini apparenté au bâti existant environnant.

Dans le cas d'implantation d'une haie, elle sera composée de préférence d'essence locale.

Façades

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels avec possibilité de laisser les matériaux d'origine (brique, pierre, galets...) en apparence en recherchant une harmonisation avec l'environnement.

En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou d'un bardage bois ou être en brique apparente.

Divers

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et avoir un aspect fini apparenté au bâti existant environnant ou naturel.

Les vérandas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

ARTICLE U2-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement non réglementé pour la réhabilitation des bâtiments existants.

Stationnement réglementé pour les constructions nouvelles :

- à usage d'habitation : 1 place / logement si le foncier le permet avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues pour les opérations de plus de 10 logements ;
- à usage de bureau, commerce, service ou bâtiment public : 1 place, si le foncier le permet, par tranche de 40m² de surface de plancher ;

- pour les établissements d'enseignement : 2 places/ classe avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues.

ARTICLE U2-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 aires.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essence locale.

En application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état phytosanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

ARTICLE U2-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé – supprimé par la Loi ALUR.

ARTICLE U2-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Isolation des constructions existantes par l'extérieur

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

Equipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

ARTICLE U2-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévation destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

ZONE U3

ARTICLE U3-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations nouvelles à destination industrielle, agricole ou d'entrepôt et les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'activités, incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Le stationnement des caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels ou habitats légers de loisirs, les stands de tir, les pistes et terrains d'évolution de véhicules motorisés ludiques.

Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (véhicules, ferrailles, matériaux...).

L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE U3-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage qui reste à destination principale d'habitation.

La création ou l'extension des installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites ou des monuments (historiques, patrimoniaux ou archéologiques).

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération devra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

De la même manière, les opérations de constructions et d'aménagement sont soumises aux mesures et prescriptions édictées pour la protection des sites archéologiques et devront respecter les mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde pour assurer la protection de ces sites (liste et localisation dans le dossier annexe des servitudes).

Les affouillements ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif sont autorisées.

En application de l'article R 421-28(e) du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au PLU, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, comme un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces constructions patrimoniales identifiées en application du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U3-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – ACCES

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pour les voies départementales :

- Tout nouvel accès sur les RD 10 du Tarn à l'échangeur sur l'A 68 et RD 87 sera interdit en l'absence d'aménagement adapté sur la voirie ;
- Tout nouvel accès sur les autres routes départementales sera limité.

II – VOIRIES

Voirie nouvelle

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

Pour les voies en impasse desservant plus de deux lots : raquette de retournement obligatoire telle que prescrite par le SDIS-

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteils roulants.

ARTICLE U3-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux réglementations en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

Eaux pluviales

Dans la mesure du possible, les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées. Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté au Permis de Construire.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune.

III - ELECTRICITE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

IV - RESEaux DIVERS

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

ARTICLE U3-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé – supprimé par la Loi ALUR

ARTICLE U3-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées, soit à l'alignement, soit à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui devront faire l'objet d'une extension avec un recul égal à l'existant.

En cas de parcelle bordée par plusieurs voies, cette règle ne s'applique qu'à l'une de ces emprises.

Pour les voies départementales, hors agglomération, le recul est de :

- 15 m par rapport à l'axe des routes départementales, porté à 20 m en cas de plantations d'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE U3-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit sur une limite séparative à condition que la hauteur n'excède pas 4.5 mètres à partir du sol naturel jusqu'au faitage et que la largeur de la façade cumulée soit inférieure ou égale à 8 mètres.
- soit à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du faitage du bâtiment (hauteur hors tout) avec un minimum de 4 m.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE U3-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U3-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

Partie du terrain occupé par les constructions (y compris les piscines) à l'exclusion des terrasses non couvertes de chaque lot.

Emprise au sol maximale :

- 50% de la parcelle

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faîtage (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Règle

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 9 m au faîtage hors toiture terrasse limitée à 7 m.

Pour les hauteurs maximales des abris de jardins et autres annexes, elles ne devront pas dépasser 4.5 mètres à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3-11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site.

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

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Toitures

Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux existants sur la commune.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique et devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique.

Clôtures

Les clôtures sur voie publique ont une hauteur maximale de 2 m.

Le mur de clôture s'il existe devra avoir une hauteur maximale de 1 m et être enduit avec le même matériau que la construction principale.

Les clôtures en limite séparative sont libres avec une hauteur maximale de 2 m.

Les murs séparatifs établis avec des matériaux différents de ceux des façades principales doivent avoir un aspect fini apparenté aux façades.

L'aspect et les matériaux doivent avoir un aspect fini apparenté au bâti existant environnant.

Dans le cas d'implantation d'une haie, elle sera composée de préférence d'essence locale.

Façades

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels avec possibilité de laisser les matériaux d'origine (brique, pierre, galets...) en apparence en recherchant une harmonisation avec l'environnement.

En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou d'un bardage bois ou être en brique apparente.

Divers

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et avoir un aspect fini apparenté au bâti existant environnant ou naturel.

Les vérandas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

ARTICLE U3-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement non réglementé pour la réhabilitation des bâtiments existants.

Stationnement réglementé pour les constructions nouvelles :

- à usage d'habitation : 1 place / logement si le foncier le permet avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues pour les opérations de plus de 10 logements ;
- à usage de bureau, commerce, service ou bâtiment public : 1 place, si le foncier le permet, par tranche de 50m² de surface de plancher ;
- pour les établissements d'enseignement : 2 places/ classe avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues.

ARTICLE U3-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essence locale.

En application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état phytosanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

ARTICLE U3-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé – supprimé par la Loi ALUR.

ARTICLE U3-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Isolation des constructions existantes par l'extérieur

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

Equipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

ARTICLE U3-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévation destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

ZONE Ux

ARTICLE Ux-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations nouvelles à destination d'habitation autre que celles visées à l'article Ux-2.

Les constructions ou installations nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière.

Le changement de destination vers l'habitation.

Le changement de destination vers l'exploitation agricole ou forestière.

Le stationnement des caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels ou habitats légers de loisirs, les stands de tir, les pistes et terrains d'évolution de véhicules motorisés ludiques.

L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

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

Les occupations ou utilisations du sol à usage d'activités économiques (artisanales, industrielles, de services, tertiaires, commerciales...) à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements. Dans tous les cas, le logement de fonction ne peut excéder 50 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il devra être réalisé en même temps que le(s) établissement(s) auxquels il est lié. Ces constructions sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière.

La suppression ou la transformation des bâtis existants à condition que ce soit pour des affectations liées à des activités artisanales, industrielles, de services, commerciales et tertiaires.

Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (véhicules, ferrailles, matériaux...) à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou autorisée.

Les installations classées soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation sont autorisées dans le cadre de la législation des installations classées

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération devra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

De la même manière, les opérations de construction et d'aménagement sont soumises aux mesures et prescriptions édictées pour la protection des sites archéologiques et devront respecter les mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde pour assurer la protection de ces sites (liste et localisation dans le dossier annexe des servitudes).

Les affouillements ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif sont autorisées.

ARTICLE Ux-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – ACCES

Tout nouvel accès sur la RD 10 du Tarn à l'échangeur sur l'A 68 sera interdit en l'absence d'aménagement adapté sur la voirie.

II – VOIRIES

Voirie nouvelle

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voirie publiques et privées doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Pour les voies en impasse desservant plus de deux lots : raquette de retournement obligatoire telle que prescrite par le SDIS.

ARTICLE Ux-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable si elle le nécessite.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les mesures devront être prises pour que le dispositif retenu soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux usées, industrielles ou non domestiques, dans le réseau d'assainissement public est subordonné à un prétraitement.

Eaux pluviales

Dans la mesure du possible, les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées. Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté au Permis de Construire.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune.

III - ELECTRICITE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

IV - RESEAUX DIVERS

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

ARTICLE Ux-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé – supprimé par la Loi ALUR.

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

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 50 m de l'axe de l'autoroute dans l'emprise de l'étude Amendement Dupont (jointe en annexe). Hors de cette emprise toute implantation devra se faire à 100m de l'axe de l'autoroute.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Le recul par rapport aux limites latérales et de fonds de parcelle sera de 5 mètres au minimum, toute implantation en limite parcellaire est interdite.

Les fonds de parcelles sur les lots situés au sud du lotissement respecteront un recul minimal de 10 mètres afin de conserver une transition avec la frange verte de l'autoroute.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Non réglementé

ARTICLE Ux-9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas dépasser 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise s'applique à chaque lot.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faîtage (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques (silot, château d'eau...), cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Règle

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 m au faîtage pour des toitures en pente et 15 m à la partie supérieure de l'acrotère pour les toitures terrasse.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant,
- en raison d'exigences économiques ou techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif, ou des ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs ou autres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

Façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et avoir un aspect fini apparenté à elles.

Toitures

Les toitures des constructions doivent être considérées comme une 5° façade, traitée avec le même soin.

Clôtures

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m en limite de voies publiques et en limite séparative.

ARTICLE Ux-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques et la mutualisation des espaces de stationnements sera recherchée.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les établissements industriels : 1 place par 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente,
- Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, services, de professions libérales, et d'activités tertiaires y compris les bâtiments publics : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage de stockage et d'entrepôt : 3 places pour 400 m² de surface de plancher,
- Pour les restaurants : 1 place pour 4 places de capacité d'accueil.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ux-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 aires.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essences locales.

La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.

ARTICLE Ux-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé – supprimé par la Loi ALUR.

ARTICLE Ux-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Equipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

ARTICLE Ux-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

ZONE AU

ARTICLE AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Le stationnement des caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels ou habitats légers de loisirs, les stands de tir, les pistes et terrains d'évolution de véhicules motorisés ludiques.

L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

Les constructions ou installations nouvelles à destination industrielle, agricole, forestière ou d'entrepôt et les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'activités.

Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (véhicules, ferrailles, matériaux...).

La création ou l'extension des installations classées.

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

Chaque zonage AU fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

L'urbanisation des zones AU doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce OAP jointe au dossier de PLU) :

- Les zones AU1, AU2, AU3, AU4 dans le centre bourg correspondant à l'OAP « secteur du centre bourg »,
- Les zones AU5, AU6 à l'entrée Ouest du centre bourg correspondant à l'OAP « secteur Armagnac »,
- Les zones AU7, AU8, AU9, AU10 dans le hameau de Puech du Taur correspondant à l'OAP « secteur Puech du Taur ».

Dans la zone AU1, il est instauré une servitude de mixité sociale (SMS) au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme qui impose que 35 % du programme de logements soit du logement social au titre des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L. 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Dans la zone AU3, l'emplacement réservé n°23 impose, au titre de l'article L. 151-41-4° du Code de l'Urbanisme, que toute opération devra consacrer 100 % du programme à la création de logements sociaux au titre des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L. 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'urbanisation de la zone AU10 doit se faire, soit après que la voirie de la zone AU7 ait été réalisée, soit après la réalisation des aménagements prévus par l'emplacement réservé n° 6.

Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage qui reste à destination principale d'habitation.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération devra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

De la même manière, les opérations de constructions et d'aménagement sont soumises aux mesures et prescriptions édictées pour la protection des sites archéologiques et devront respecter les mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde pour assurer la protection de ces sites (liste et localisation dans le dossier annexe des servitudes).

Les affouillements ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif sont autorisées.

En application de l'article R 421-28(e) du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au PLU, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces constructions patrimoniales identifiées en application du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – ACCES

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

Pour les voies départementales, accès limité sur les routes départementales.

Les zones AU1, AU2, AU3

- Les connexions viaires sont obligatoires et doivent être compatibles avec l'OAP « secteur du centre bourg ».

La zone AU4

- Les connexions viaires possibles doivent être compatibles avec l'OAP « secteur du centre bourg ».

La zone AU5

- Les connexions viaires sont obligatoires et doivent être compatibles avec l'OAP « secteur Armagnac ».

La zone AU6

- Les accès se font directement depuis la route existante en compatibilité avec l'OAP « secteur Armagnac ».

Les zones AU7, AU8, AU9, AU10

- Les connexions viaires sont obligatoires et doivent être compatibles avec l'OAP « secteur Puech du Taur ».

II – VOIRIES

Voirie nouvelle

Les accotements (cheminement, stationnement ou noue plantée) bordent la chaussée revêtue.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

Pour les voies en impasse desservant plus de deux lots : raquette de retournement obligatoire telle que prescrite par le SDIS.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu du plan de masse, à une meilleure conception de l'espace urbain. Tout dispositif de retournement pourra être accepté au vu d'un plan de masse cohérent répondant à une meilleure conception de l'espace.

Les zones AU1, AU2, AU3

- A partir des accès réalisés, le maillage viaire est obligatoire et doit être compatible avec l'OAP « secteur du centre bourg ».

La zone AU4

- A partir des accès réalisés, le maillage viaire possible doit être compatible avec l'OAP « secteur du centre bourg ».

La zone AU5

- A partir des accès réalisés, le maillage viaire est obligatoire et doit être compatible avec l'OAP « secteur Armagnac ».

Les zones AU7, AU8, AU9, AU10

- A partir des accès réalisés, le maillage viaire est obligatoire et doit être compatible avec l'OAP « secteur Puech du Taur ».
- Un espace de retournement provisoire est à prévoir sur AU7 et AU10.
- Un emplacement réservé pour voirie est attaché aux zones AU8 et AU9.

III – CHEMINEMENTS DOUX

Les zones AU1, AU2, AU3, AU4, AU5, AU6

La création de cheminements doux (pistes cyclables, chemins piétons, sentes...) est exigée pour être compatible avec les principes des deux OAP :

- l'OAP « secteur du centre bourg »,
- l'OAP « secteur Armagnac ».

ARTICLE AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis, et devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et les eaux usées directement raccordées au réseau public, quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

Eaux pluviales

Dans la mesure du possible, les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées. Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté au Permis de Construire.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune.

III - ELECTRICITE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

IV - RESEAUX DIVERS

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

ARTICLE AU-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé – supprimé par la Loi ALUR.

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

Les constructions principales devront être implantées dans les bandes d'implantation des constructions, qui ont une largeur de 15 à 25 m, selon les secteurs, comme indiqué dans chaque OAP (cf. pièce jointe OAP au dossier de PLU) :

- Les zones AU1, AU2, AU3, AU4 dans le centre bourg correspondent à l'OAP « secteur du centre bourg »,
- Les zones AU5, AU6 à l'entrée Ouest du centre bourg correspondent à l'OAP « secteur Armagnac »,
- Les zones AU7, AU8, AU9, AU10 dans le hameau de Puech du Taur correspondent à l'OAP « secteur Puech du Taur ».

Dans la zone AU5, l'alignement du faitage principal est réalisé à 5 m de la limite de la nouvelle voirie.

Pour les voies départementales, hors agglomération, le recul est de :

- 15 m par rapport à l'axe des routes départementales, porté à 20 m en cas de plantations d'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,

- soit à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du faitage du bâtiment (hauteur hors tout) avec un minimum de 3 m.

Ces règles ne s'appliquent pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

Partie du terrain occupé par les constructions (y compris les piscines) à l'exclusion des terrasses non couvertes de chaque lot.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise s'applique à chaque lot.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Emprise au sol maximale :

- 60% de la parcelle.

ARTICLE AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faitage (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Règle

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 9 m au faitage (hors toiture terrasse limitée à 7 m).

Pour les hauteurs maximales des abris de jardins-elles ne devront pas dépasser 4.5 mètres à partir du sol naturel jusqu'au faitage.

Ces règles ne s'appliquent pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site.

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

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Toitures

Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux existants sur la commune.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique et devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique.

Les sens du faitage sont réalisés pour 80% du linéaire du faitage de chaque construction, comme indiqué sur chaque OAP.

Clôtures

Les clôtures sur voie publique ont une hauteur maximale de 2 m.

Le mur de clôture s'il existe devra avoir une hauteur maximale de 1 m et être enduit avec le même matériau que la construction principale.

Les clôtures en limite séparative sont libres avec une hauteur maximale de 2 m.

Les murs séparatifs établis avec des matériaux différents de ceux des façades principales doivent avoir un aspect fini apparenté aux façades.

L'aspect et les matériaux doivent avoir un aspect fini apparenté au bâti existant environnant.

Dans le cas d'implantation d'une haie, elle sera composée de préférence d'essence locale.

Façades

Les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou d'un bardage bois ou être en brique apparente.

Divers

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et avoir un aspect fini apparenté au bâti existant environnant ou naturel.

Les vérandas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

ARTICLE AU-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement réglementé pour les constructions nouvelles :

- à usage d'habitation : 1 place / logement avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues pour les opérations de plus de 10 logements ;
- à usage de bureau, commerce, service ou bâtiment public : 1 place, si le foncier le permet, par tranche de 40m² de surface de plancher.

ARTICLE AU-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 aires.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essence locale.

Les espaces libres, plantations et espaces identifiés sur chaque OAP comme espace vert ou espace public planté, plantations existantes à conserver ou replanter, alignements ou espaces de rétention, doivent être réalisés pour être compatibles avec chaque OAP.

En application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état phytosanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

ARTICLE AU-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé – supprimé par la Loi ALUR.

ARTICLE AU-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Equipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

ARTICLE AU-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévation destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

ZONE AUx

ARTICLE AUx-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations nouvelles à destination d'habitation autre que celle visées à l'article à l'article AUx-2.

Les constructions ou installations nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière.

Le changement de destination vers l'habitation.

Le changement de destination vers l'exploitation agricole ou forestière.

Le stationnement des caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels ou habitats légers de loisirs, les stands de tir, les pistes et terrains d'évolution de véhicules motorisés ludiques.

L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (véhicules, ferrailles, matériaux...).

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

L'urbanisation de ce secteur doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et Programmation (OAP) de Garrigue Longue (cf. pièce OAP jointe au dossier de PLU).

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements. Dans tous les cas, le logement de fonction ne peut excéder 50 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il devra être réalisé en même temps que le(s) établissement(s) auxquels il est lié. Ces constructions sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière.

La suppression ou la transformation des bâtis existants à condition que ce soit pour des affectations liées à des activités artisanales, industrielles, de services, commerciales et tertiaires.

Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (véhicules, ferrailles, matériaux...) à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou autorisée.

Les installations classées soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation dans le cadre de la législation des installations classées.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

De la même manière, les opérations de construction et d'aménagement sont soumises aux mesures et prescriptions édictées pour la protection des sites archéologiques et devront respecter les mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde pour assurer la protection de ces sites (liste et localisation dans le dossier annexe des servitudes).

Les affouillements ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif sont autorisées.

ARTICLE AUx-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – ACCES -VOIRIES

Voirie nouvelle

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries publiques et privées doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Pour les voies en impasse desservant plus de deux lots : raquette de retournement obligatoire telle que prescrite par le SDIS.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu du plan de masse, à une meilleure conception de l'espace urbain. Tout dispositif de retournement pourra être accepté au vu d'un plan de masse cohérent répondant à une meilleure conception de l'espace.

ARTICLE AUx-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable si elle le nécessite.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les mesures devront être prises pour que le dispositif retenu soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux usées, industrielles ou non domestiques, dans le réseau d'assainissement public est subordonné à un prétraitement.

Eaux pluviales

Dans la mesure du possible, les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées. Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté au Permis de Construire.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune.

III - ELECTRICITE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

IV - RESEAUX DIVERS

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

ARTICLE AUx-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé – supprimé par la Loi ALUR.

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

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 50 m de l'axe de l'autoroute dans l'emprise de l'étude Amendement Dupont (jointe en annexe). Hors de cette emprise toute implantation devra se faire à 100m de l'axe de l'autoroute.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative ; les bâtiments à usage d'activités devront respecter les règles de sécurité,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 m.

Ces règles ne s'appliquent pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Pour les terrains en bord de cours d'eau, implantation de toute construction et/ou annexe à au moins 30 mètres de l'axe central du cours d'eau (cours d'eau de Rodes).

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

Non réglementé.

ARTICLE AUx-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne devra pas dépasser 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise s'applique à chaque lot.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUx-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faîtage (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Règle

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 m au faîtage pour des toitures en pente et 15 m à la partie supérieure de l'acrotère pour les toitures terrasse.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant,
- en raison d'exigences économiques ou techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif, ou des ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs ou autres.

Ces règles ne s'appliquent pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUx-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

Façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et avoir un aspect fini apparenté à elles.

Toitures

Les toitures des constructions doivent être considérées comme une 5° façade, traitée avec le même soin.

Clôtures

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m en limite de voies publiques et en limite séparative.

ARTICLE AUx-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques et la mutualisation des espaces de stationnements sera recherchée.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les établissements industriels : 1 place par 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente,
- Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, services, de professions libérales, et d'activités tertiaires y compris les bâtiments publics : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage de stockage et d'entrepôt : 3 places pour 400 m² de surface de plancher,
- Pour les restaurants : 1 place pour 4 places de capacité d'accueil.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUx-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 aires.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essence locale.

La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUx-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé – supprimé par la Loi ALUR.

ARTICLE AUx-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Equipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

ARTICLE AUx-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévation destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

ZONE A

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les zones A sauf secteurs A3

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- des 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, 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,
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A-2 ci-après.

Les secteurs A3

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- des constructions ou installations nécessaires à l'évolution des activités concernées, existantes ou autorisées au titre de la réglementation ICPE.
- des constructions mentionnées à l'article A-2 ci-après.

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

Toutes zones et secteurs :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération devra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

De la même manière, les opérations de constructions et d'aménagement sont soumises aux mesures et prescriptions édictées pour la protection des sites archéologiques et devront respecter les mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde pour assurer la protection de ces sites (liste et localisation dans le dossier annexe des servitudes).

Les affouillements ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site.

Pour les terrains en bord de cours d'eau, implantation de toute construction et/ou annexe à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe central du cours d'eau, exception faite des stations de pompage.

Les zones A sauf secteurs A3 :

Les logements d'exploitants agricoles (et éventuellement de leurs employés) sont autorisés à condition toutefois que leur présence constante sur le site de production soit indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation. Ils devront être situés près du siège d'exploitation.

L'extension mesurée des bâtiments d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole, pastorale ou forestière ainsi que la qualité paysagère des sites.

Les annexes des bâtiments d'habitation, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

L'extention et la surélévation des constructions ou installations agricoles existantes.

En application de l'article R 421-28(e) du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au PLU, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces constructions patrimoniales identifiées en application du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

Les secteurs A3 :

La construction, l'extension de bâtiments ou annexes sont autorisées à condition :

- qu'elles accompagnent l'évolution et le développement des seules activités isolées existantes sans lien avec l'agriculture,
- qu'elles permettent un logement de fonction si nécessaire à l'activité du moment qu'il est intégré au bâti de l'activité.

La suppression ou la transformation des bâtis existants sont autorisées à condition que ce soit pour des affectations liées à des activités existantes ou autorisées.

Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (véhicules, ferrailles, matériaux...) sont autorisées à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou autorisée.

Les installations classées soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation dans le cadre de la législation des installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une activité existante ou autorisées au titre de la réglementation ICPE.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées.

ARTICLE A-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent :

- répondre aux besoins fonctionnels des agriculteurs et garder leur caractère rural.
- être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable si elle le nécessite.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux réglementations en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux usées, industrielles ou non domestiques, dans le réseau d'assainissement public est subordonné à un prétraitement.

Le rejet des eaux sans traitement dans les fossés, cours d'eau ou autre réseau superficiel est strictement interdit.

Eaux pluviales

Dans la mesure du possible, les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées. Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté au Permis de Construire.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

III – ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX DIVERS

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être, autant que possible, installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

ARTICLE A-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé – supprimé par la Loi ALUR.

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

Les constructions nouvelles, extensions et annexes d'habitations existantes devront être implantées à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul égal à l'existant.

En cas de parcelle bordée par plusieurs voies, cette règle ne s'applique qu'à l'une de ces emprises.

Pour les voies départementales, hors agglomération, le recul est de :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD10 du Tarn à l'échangeur sur l'A68,
- 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales, porté à 20 m en cas de plantations d'alignement.

Les constructions nouvelles et annexes d'habitation devront être implantées à une distance minimum de 100 m de l'axe de l'autoroute.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Les constructions nouvelles, extensions et annexes d'habitations existantes seront implantées à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du faitage du bâtiment (hauteur hors tout) avec un minimum de 4 m.

Pour les terrains en bord de cours d'eau, implantation de toute construction et/ou annexe à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe central du cours d'eau, exception faite des stations de pompage (cours d'eau identifié en zone N dans le règlement graphique).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Les annexes devront être implantées dans un rayon de 20m autour de l'habitation principale.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1) Les constructions à vocation d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU peuvent recevoir des extensions et annexes dans la limite d'une emprise cumulée, hors piscine, équivalente à :

- 50 % de l'emprise au sol de la construction initiale lorsqu'elle est d'une surface inférieure ou égale à 80m².
- 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale lorsqu'elle est d'une surface supérieure à 80m².

Dans tous les cas, l'emprise au sol cumulée de la construction initiale existante, de ses annexes et extensions, ne pourra excéder 250m² d'emprise au sol, hors piscine.

2) Piscines :

- le calcul de l'emprise au sol retenu correspond à la surface du bassin de la piscine,
- l'emprise au sol des piscines n'excèdera pas 60 m² .

3) Autres constructions : Non réglementé

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes zones et secteurs :

Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faitage (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les zones A :

Règle

Pour les bâtiments principaux des habitations (nécessaires à l'exploitation agricoles et les autres habitations existantes), la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 m au faîtage (hors toiture terrasse limitée à 7 m à l'acrotère).

Pour les annexes (dont garage, abri de jardin, box, pool house, piscines...), la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 4.5 mètres au faîtage.

Pour les bâtiments agricoles techniques nécessaires à l'exploitation agricole, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 m au faîtage (hors toiture terrasse limitée à 15 m à l'acrotère).

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un bâtiment existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques spécifiques et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les secteurs A3 :

Règle

La hauteur maximale des constructions et annexes ne pourra excéder 15 m au faîtage pour des toitures en pente et 15m à la partie supérieure de l'acrotère.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant
- en raison d'exigences économiques ou techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques spécifiques et nécessaires à l'exploitation agricole ou des ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs ou autres.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les zones A sauf A3 :

Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site.

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

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Façades

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels avec possibilité de laisser les matériaux d'origine (brique, pierre, galets...) en apparence en recherchant une harmonisation avec l'environnement.

En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes :

- d'un enduit ou d'un bardage bois ou être en brique apparente pour les bâtiments d'habitation,
- d'un bardage métallique pour les bâtiments techniques agricoles, à condition d'avoir une teinte correspondant à la palette de couleurs de la zone du projet (teinte sombre à privilégié).

Toitures

Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux existants sur la commune.

Les toitures à deux pentes symétriques sont à privilégier avec un ratio minimum de 1/3 – 2/3.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique et devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures environnantes.

Clôtures

Les clôtures sur voie publique ont une hauteur maximale de 2 m ; le mur de clôture s'il existe devra être enduit avec le même matériau que la construction principale.

Les clôtures en limite séparative sont libres avec une hauteur maximale de 2 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Divers

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et avoir un aspect fini apparenté au bâti existant environnant ou naturel.

Les vérandas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Les secteurs A3 :

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

Façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et avoir un aspect fini apparenté à elles.

Toitures

Les toitures des constructions doivent être considérées comme une 5^e façade traitées avec le même soin. Un soin particulier doit être porté aux toitures en vis-à-vis de l'autoroute.

Clôtures

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m en limite de voies publiques ou domaine public et en limite séparative.

ARTICLE A-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les zones A sauf secteurs A3

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

Les secteurs A3

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

A cet effet, des aires de stationnement seront prévues sur la propriété et leur nombre devra correspondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Toutes zones et secteurs :

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les nouvelles plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essence locale.

En application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état phytosanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

Les secteurs A3 :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 aires.

La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.

ARTICLE A-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé – supprimé par la Loi ALUR.

ARTICLE A-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Equipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique ou, si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

ARTICLE A-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévation destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

ZONE N

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière en zone N hors secteurs Na, NI, NLO et Ne,
- des 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,
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article N-2.

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

Zones N :

Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à condition qu'elles soient situées près du siège de l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions mesurées et les annexes des bâtiments d'habitation existants dès lors que ces extensions ou ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole, pastorale ou forestière ainsi que la qualité paysagère des sites.
- Les annexes des bâtiments d'habitation, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération devra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

De la même manière, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux mesures et prescriptions édictées pour la protection des sites archéologiques et devront respecter les mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde pour assurer la protection de ces sites (liste et localisation dans le dossier annexe des servitudes).

Les affouillements ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site.

Pour les terrains en bord de cours d'eau, implantation de toute construction et/ou annexe à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe central du cours d'eau, exception faite des stations de pompage.

Zones Na :

Les occupations et utilisations du sol sur les deux aires d'autoroutes, liées à l'activité de l'autoroute sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole,

pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Zones NI, NIO :

Les occupations et utilisations du sol liées aux activités de loisirs sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Zones Ne :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En application de l'article R 421-28(e) du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au PLU, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces constructions patrimoniales identifiées en application du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toutes zones N hors Ne :

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent :

- répondre aux besoins fonctionnels des exploitants agricoles ou forestiers et garder leur caractère rural et naturel.
- être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Zones Ne :

Voirie nouvelle

Est considéré comme voie nouvelle tout chemin ou passage devant desservir l'accès à un véhicule motorisé.

- Pas de voirie nouvelle.

ARTICLE N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Toutes zones N sauf Na et NI :

Non réglementé

Zones Na, NI, NIO :

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe à proximité.

L'évacuation des eaux provenant des aires d'autoroutes dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à une neutralisation ou traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, en l'absence de réseau d'eaux usées public à proximité, un assainissement individuel autonome pourra être autorisé, sous réserve que le dispositif d'assainissement retenu soit conforme aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle et à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées sans traitement dans les fossés, cours d'eau ou autre réseau superficiel est strictement interdit.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune s'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

Electricité, téléphone, réseaux de télécommunications :

Dans l'ensemble de la zone, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les lignes de transport d'énergie électrique ainsi que les câbles de télécommunication doivent, autant que possible, être installés en souterrain ou dissimulés en façade.

ARTICLE N-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé – supprimé par la Loi ALUR.

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

Hors routes départementales, les constructions nouvelles, extensions ou annexes devront être implantées, soit à l'alignement, soit à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes.

Pour les voies départementales, hors agglomération, le recul est de 15 m par rapport à l'axe des routes départementales, porté à 20 m en cas de plantations d'alignement.

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 100 m de l'axe de l'autoroute.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Toutes zones N sauf Na, NI, NIO :

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes seront implantées :

- soit sur une limite séparative, possible si la hauteur maximum hors tout de la construction de la parcelle n'excède pas 5 mètres sur une distance de 4 mètres par rapport à la limite séparative.
- soit à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du faitage du bâtiment (hauteur hors tout) avec un minimum de 4 m.

Les terrains en bord de cours d'eau : implantation de toute construction et/ou annexe à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe central du cours d'eau, exception faite des stations de pompage.

Zones Na, NI, NIO :

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes seront implantées :

- soit sur une limite séparative, possible si la hauteur maximum hors tout de la construction de la parcelle n'excède pas 5 mètres sur une distance de 4 mètres par rapport à la limite séparative.
- soit à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du faitage du bâtiment (hauteur hors tout) avec un minimum de 4 m.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Les annexes devront être implantées dans un rayon de 20 m autour de l'habitation principale.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL

- 1) Les constructions à vocation d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU peuvent recevoir des extensions et annexes dans la limite d'une emprise cumulée, hors piscine, équivalente à :
 - 50 % de l'emprise au sol de la construction initiale lorsqu'elle est d'une surface inférieure ou égale à 80m².
 - 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale lorsqu'elle est d'une surface supérieure à 80m².

Dans tous les cas, l'emprise au sol cumulée de la construction initiale existante, de ses annexes et extensions, ne pourra excéder 250m² d'emprise au sol, hors piscine.

- 2) Piscines :
 - le calcul de l'emprise au sol retenu correspond à la surface du bassin de la piscine,
 - l'emprise au sol des piscines n'excèdera pas 60 m² .
- 3) Autres constructions : Non règlementé

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes zones N :

Les annexes des bâtiments principaux ont une hauteur limitées à 4.5 m au faitage.

Zones Na, NI, NIO :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 9 m au faîtage (hors toiture terrasse limitée à 7 m).

Pour les hauteurs maximales des abris de jardins elles ne devront pas dépasser 4.5 mètres à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR

Toutes zones N sauf Ne :

Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

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

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Toitures

Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux existants sur la commune.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique et devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique.

Clôtures

Les clôtures sur voie publique ont une hauteur maximale de 2 m ; le mur de clôture s'il existe devra être enduit avec le même matériau que la construction principale.

Les clôtures en limite séparative sont libres avec une hauteur maximale de 2 m.

Les murs séparatifs établis avec des matériaux différents de ceux des façades principales doivent avoir un aspect fini apparenté aux façades.

L'aspect et les matériaux doivent avoir un aspect fini apparenté au bâti existant environnant.

Façades

En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou d'un bardage bois ou être en brique apparente.

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels avec possibilité de laisser les matériaux d'origine (brique, pierre, galets...) en apparence en recherchant une harmonisation avec l'environnement.

Divers

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures.... devront avant tout rechercher la simplicité et avoir un aspect fini apparenté au bâti existant environnant ou naturel.

Les vérandas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Zones Ne :

Dispositions générales, façades, toitures, ouvrages

Pas de construction nouvelle, pas d'annexes, pas d'extension

Clôtures

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m en limite de voies publiques ou du domaine public et en limite séparative.

Elles devront être « perméables » :

- Pas de mur plein,
- Grillage grosses mailles, soubassement d'un bloc de 20 cm noyé dans le terrain naturel,
- Doublage possible d'une haie d'essences locales en mélange (à titre indicatif, une palette végétale est intégrée en annexe du dossier PLU).

ARTICLE N-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Toutes zones N sauf Na, NI, N10 :

Non réglementé.

Zones Na, NI, N10 :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

A cet effet, des aires de stationnement seront prévues sur la propriété et leur nombre devra correspondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essence locale

Les plantations effectuées seront composées d'essences locales : à titre indicatif, une palette végétale est intégrée en annexe du dossier PLU).

En application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état phytosanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

ARTICLE N-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé – supprimé par la Loi ALUR.

ARTICLE N-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Equipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

ARTICLE N-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévation destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.