

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de la Haute-Garonne
Communauté d'Agglomération du SICOVAL

**Commune de Montbrun-
Lauragais**

**1ère Modification
simplifiée**

3.1

Règlement écrit



Sicoval
Le Sud-Est
Toulousain

Elaboré avec l'appui technique du
Service Urbanisme et
Développement du Territoire du
SICOVAL

PLU approuvé le 19 décembre 2007
Modification du PLU n°1 approuvée le 22 mars 2013
Modification simplifiée du PLU n°1 approuvée le 14 avril
2017

Mairie de Montbrun-Lauragais
Place René Hébrard 31450 Montbrun-Lauragais
Tel : 05 61 81 91 77
Fax : 05 61 81 57 80

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- ① Les articles énumérés ci-dessous concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

Art. R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-26. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-27. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- ② Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe, et reportées sur les documents graphiques.
- ③ Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementation spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la Défense Nationale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 7 zones et 3 secteurs de zone

1 - ZONES URBAINES:

- la zone UA et les sous-secteurs UAa et UAb
- la zone UB

2 - ZONES D'URBANISATION FUTURE

- la zone AU1 : Lissac
- la zone AU2 : Souleilla de l'Hom
- la zone AU0 : Village Est, Village Ouest et Lissac (3 secteurs)

3 - ZONE AGRICOLE

- La zone A

4 - ZONE NATURELLE

- La zone N, et le sous-secteur N1

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS GENERALES

- 1- Adaptations mineures :** les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement (Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).
- 2- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :** les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14, ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif dans toutes les zones du PLU.
- 3- Constructions détruites :** la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit est autorisée.
- 4- Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :** une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE

- 1 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique **et élément naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**
Tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.
Tous les travaux non soumis à permis de construire, sur un de ces éléments protégés, devront faire l'objet d'une déclaration préalable et sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir dans le cas d'une démolition.
Les zones UA, UB, N, A et AU0 de la commune sont concernées par ces dispositions.
- 2 - Changement de destination des bâtiments agricoles au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme**
Dans les zones agricoles, les bâtiments agricoles repérés au règlement graphique (cf. ci-dessus) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Seules les zones A de la commune sont concernées par cette dispositions.

3 - Espaces boisés classés : Les dispositions du Code de l'Urbanisme : Art. L.113-1, L.113-2 et Art. R.421-23 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.
Les espaces boisés classés concernent la zone N.

4 - Périmètre de protection Monument Historique : Le Moulin
Les constructions ou installations seront soumises à L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les Zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques (cf. annexe n°5a).
Les zones UA, N et A de la commune sont concernées par cette disposition.

5 – Sécurité et exploitation des ouvrages dans les EBC
Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 80 m au droit des lignes 400 kV, 60 m au droit des lignes 225 kV, 40 m au droit des lignes 63 kV à double circuit, les abattages d'arbres et de branches, qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12-11-1938 modifiant l'alinéa 4 de l'article 12 de la loi du 15-06-1906).

6 – Clôture
Par délibération du Conseil Municipal du 14 septembre 2007 l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (R 421.12 du Code de l'Urbanisme)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Superficie : 23,68 hectares

Caractère de la zone

UA : correspond au périmètre du bourg centre constitué, d'un plateau d'équipements publics : mairie , écoles, salle de fêtes, aires de jeux, place publique et d'habitat pavillonnaire, principalement de part et d'autre de la RD 24. (22,01 hectares)

UAa : correspond au noyau de Montbrun le Vieux (1,67 hectares)

Ce secteur délimite le noyau le plus ancien de la commune.

Il est caractérisé par un bâti ancien, ne dépassant un niveau sur rez de chaussée en général, ordonnancé sur la voie et un parcellaire très morcellé, voire étroit.

UAb : correspond au secteur du centre bourg (3,06 hectares).

De par son positionnement, le centre bourg constitue la centralité à l'échelle de la commune. Caractérisé par la présence d'éléments architecturaux de qualité (Mairie, église et moulin), ce secteur porte des enjeux patrimoniaux qui participent directement à l'identité de la commune. Son potentiel de constructibilité permet d'envisager une densification du bâti à moyen terme.

Le règlement vise à la fois à conserver les caractéristiques du bâti ancien, tout en permettant la rénovation ou la création de constructions nouvelles en harmonie avec l'existant.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les installations et travaux divers de types :
 - . les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 5 - Les constructions à usage industriel, agricole.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne seront admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.
2. Les constructions à usage artisanal n'entraînant pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines
3. Les extensions mesurées des établissements à usage d'activités ou de dépôt existants si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances
4. Les constructions à usage d'habitat, artisanat et commerce sur des unités foncières de plus de 5000 m² à condition qu'elle soit réalisée sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**1 - Accès**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et constitué par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. La largeur minimale d'un accès desservant au plus deux habitations est de 4 mètres. Lorsqu'un accès dessert plus de deux habitations ou deux logements, il sera considéré comme une voie et aménagé comme tel (voir alinéa 2 ci dessous).
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 4,50 mètres minimum de chaussée est exigée.
- Ces largeurs de chaussées minimales n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).
- La largeur minimale de la plate-forme est à 10 mètres. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
 - . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
 - . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, ...
 - . permettre un traitement original de l'espace.

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe du PLU

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article R-1321-54 du Code de la Santé Publique relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.2. Eaux usées (eaux domestiques)

2.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du SICOVAL donné en annexe n°5b1 du PLU.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

2.2.2. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du terrain (nature du sol et du sous-sol, hydromorphie, hydrologie), la surface du terrain et le type de construction projeté. Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

2.2.3. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés est interdite.

2.3. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif

2.4. Eaux pluviales

Toutes constructions ou aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

4 - Collecte des déchets urbains

Les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie, seront déterminés en accord avec le service collecte, traitement et valorisation des déchets du SICOVAL et conformes aux dispositions de l'annexe n°5b4 du PLU.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Dans le secteur UAa une surface minimum de 2000 m² est exigée si un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 6 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD 24 et RD 91
- Autres voies : L'alignement est autorisé et pourra être exigé pour favoriser la création d'un tissu urbain et sous réserve que la configuration (topographique notamment) du terrain le permette

2 - Dans le secteur UA a :

- La façade principale de toute construction nouvelle doit être implantée dans la bande d'implantation ou à l'alignement tel qu'indiqué dans l'OAP. Des décrochements et des surplombs seront autorisés à condition qu'ils soient dans la bande d'implantation et couverts par la toiture.
- Dans les autres cas, toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimale de 3 mètres des voies et emprises publiques existantes et projetées.

3 - Dans le secteur UA b : Toute construction nouvelle doit être implanté à l'alignement tel que figuré sur l'orientation d'aménagement spécifique à ce secteur.

Toutefois, des décrochements ou retraits peuvent être admis ou imposés, sans excéder 2 mètres par rapport à l'alignement lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain.

4- D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- 4.1 Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé dans la continuité de la construction existante à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.
 - 4.2 Pour la construction d'annexes à l'habitat (garage, local piscine, piscine ...), l'implantation par rapport aux voies autres que RD sera de 2 mètres en dehors du secteur UAa.
Dans le secteur UAa :
 - pour le secteur à dominante d'habitat groupé, les annexes doivent s'implanter dans la continuité de la construction principale ou à l'arrière de celle-ci aux conditions définies aux articles UA7 et UA10.
 - dans les autres cas, toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimale de 3 mètres des voies et emprises publiques existantes et projetées.
- 5 – Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, de composition urbaine, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ou d'intérêt collectif.**

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.****2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées:**

- 2.1. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.
- 2.2. En limite séparative à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée au niveau supérieur de la sablière (ou à défaut au dernier plafond) et sans que la longueur totale de la construction n'excède 10 mètres par limite séparative.
- 2.3 En cas d'opération d'ensemble, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur maximale précisée à l'article UA 10, mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.

3 – Dans le secteur UA a :

Conformément à l'orientation d'aménagement :

- pour le secteur à dominante d'habitat groupé, toute construction nouvelle doit s'implanter sur au moins une limite séparative. Si la construction est implantée sur une seule limite séparative, elle doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres de la limite non mitoyenne.
- pour le secteur à dominante d'habitat individuel, toute construction nouvelle doit être implantée soit à 3 mètres minimum des limites séparatives, soit en limite séparative sur un seul côté, à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 2,50 mètres au niveau supérieur de la sablière et sans que la longueur totale de la construction n'excède 10 mètres par limite séparative.
- dans les autres cas, toute construction nouvelle doit être implantée soit à 3 mètres minimum des limites séparatives, soit sur au moins une limite séparative, à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 2,50 mètres au niveau supérieur de la sablière (ou à défaut au dernier plafond) et sans que la longueur totale de la construction n'excède 10 mètres par limite séparative.

Les annexes implantées à l'arrière du bâtiment principal peuvent s'implanter soit avec un retrait minimum de 2 mètres, soit en limite séparative à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 2,50 mètres au niveau supérieur de la sablière et sans que la longueur totale de la construction n'excède 10 mètres par limite séparative.

- 4- Dans le secteur UA b, l'implantation sur une ou deux limites séparatives peut être exigée et devra se conformer aux principes d'implantation fixés par l'orientation d'aménagement du centre-bourg (cf pièce 3 du PLU).**
- 5- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.**
- 6- Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, de composition urbaine, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ou d'intérêt collectif.**

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

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition : le niveau de base

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,50 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.

3 - Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation. Ces ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-27 du Code de l'Urbanisme.

1 – Dispositions concernant les constructions nouvelles

Les constructions nouvelles s'inspirant de l'architecture traditionnelle doivent en respecter l'unité et l'harmonie.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti environnant.

Adaptation au site :

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (<10%), les mouvements de terre supérieur à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel seront interdits,

- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais seront limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.

Couvertures :

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un toit unique.

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 %. Elles devront être couvertes de tuiles demi-rondes dites « canal » ou similaires de terre cuite, non panachées. La teinte des tuiles devra être issue de la palette de couleurs du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du Sicoval.

Dans le cas de construction de vérandas et d'abris de jardin, d'autres matériaux de toiture pourront être autorisés avec une pente de toit qui pourra être inférieure à 30%.

La toiture-terrasse sera admise à condition de ne pas dépasser 30% de la surface couverte totale de la construction, sauf pour les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m². Des exceptions pourront être accordées à condition que la toiture terrasse soit végétalisée.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) seront admis en toiture, en revanche, ils devront de préférence faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

Dans le secteur UAa, le faîtage devra être orienté conformément à l'OAP.

Façades :

Toute construction nouvelle devra être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).

Les constructions nouvelles devront s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.

Les constructions enduites devront être de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en s'appuyant sur les couleurs de la palette de couleurs du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du Sicoval.

Les bardages seront autorisés. Dans le secteur UAa, les bardages autres que le bois naturel ou le zinc seront interdits.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions devront être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Leurs tons s'appuieront sur la palette de couleurs du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du Sicoval.

Zinguerie :

Tous les ouvrages de zinguerie devront être en zinc, en cuivre ou en aluminium et seront de forme traditionnelle.

2 – Dispositions concernant l'extension et la réhabilitation des constructions existantes

2.1. Dispositions concernant les constructions traditionnelles et les éléments bâtis repérés et protégés au titre de l'article ° L.151-19

Pour le bâti traditionnel présent sur la zone, les restaurations devront se faire à l'identique de la construction d'origine. Les rénovations, les extensions qui imiteront l'architecture traditionnelle devront respecter les principes suivants :

Couvertures : Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un toit unique.

Les couvertures devront être en tuile canal exclusivement (tuile de terre cuite demie ronde, dessus et dessous.) La teinte sera rouge (pas de panachage). Les teintes devront être issues de la palette de couleurs du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du Sicoval. Les débords de toit seront sur voliges et chevrons apparents, sans planche de rive. La pente sera de 30 à 35 %.

Toutefois un autre type de toiture pourra être autorisé si l'architecture l'exige.

Façades : La brique ou la pierre doit rester apparente sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable. Dans ce cas, un enduit est possible.

Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou broyée. En aucun cas les enduits ne seront projetés, grattés ou écrasés, ni appliqués au rouleau.

Les enduits pourront être revêtus en finition d'un badigeon de chaux teinté de teinte naturelle. Les teintes rosées, rouges, sont à proscrire et devront être issues de la palette de couleurs du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du Sicoval.

Les appareils soignés en pierre de taille, moellons, galets, seront conservés et mis en valeur.

Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées – le sablage est à proscrire – et les éléments en brique seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées au mortier de chaux selon la technique et la coloration d'origine.

Les éléments existants en pierre seront conservés, nettoyés et restaurés. Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les particularités des bâtiments agricoles liés à l'habitation, granges, étables, remises, seront conservées et entretenues.

Ouvertures : Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garage, qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerce.

Les baguettes d'angle sont interdites. Les encadrements seront en brique pleine masse ou marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit lissé plus clair que l'enduit de façade. Les enduits blancs sont interdits.

Les volets, portes et menuiseries seront en bois et peints (lasures « ton bois » interdites). Les teintes devront être issues de la palette de couleurs du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du Sicoval. Les petits bois des fenêtres et les carreaux seront conservés à l'identique.

Les volets roulants sont interdits sauf pour les vitrines des commerces.

Les portes de garage sont en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

Les éléments décoratifs doivent être conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde-corps...)

Zinguerie :

Tous les ouvrages de zinguerie doivent être en zinc ou en cuivre..

2.2 –Dispositions concernant les autres constructions

Les rénovations, les extensions des constructions existantes non représentatives d'une architecture traditionnelle, devront se faire en harmonie avec l'existant (même style, même matériaux,...), à condition que ces éléments d'origine soient compatibles au caractère de cette zone.

3 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

4 - Clôtures

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel.

4.1. A l'exception des clôtures donnant sur un espace naturel (N) ou agricole (A)

1- Les clôtures sur limites séparatives, doivent être de hauteur maximum de 1,80 mètre en grillage doublé de végétaux

2- Les clôtures sur voies et emprises publiques, ne peuvent dépasser 1,60 mètre et doivent être constituées :

- . soit par un mur plein enduit lissé sur les deux faces,
- . soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou grille,
- . soit par une rambarde de bois teinté.

Les murs bahuts, s'ils existent doivent être d'une hauteur maximum de 0.40 mètre.

Les haies vives doivent être constituées d'essences variées, locales, et conseillées par le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du Sicoval (fiche conseil 4).

3- Dans le secteur UAa :

Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent être constituées :

- soit d'un grillage de couleur sombre doublé obligatoirement d'une haie vive ou de plantes grimpanes,
- soit d'un muret maçonné, d'une hauteur de 40 cm, surmonté d'un dispositif à clairevoie et doublé obligatoirement d'une haie vive et de plantes grimpanes.

Les haies vives doivent être constituées d'essences variées, locales, et conseillées par le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du Sicoval (fiche conseil 4).

Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent être de hauteur maximum de 1,20 mètre.

Dans la mesure du possible, et dans le but d'éviter un arrêt temporaire gênant en bordure de voie publique, il pourra être exigé de prévoir un retrait de portail, c'est-à-dire un emplacement sur l'unité foncière, non clôturé.

Les clôtures sur limites séparatives, doivent être de hauteur maximum de 1,80 mètre, en grillage doublé de végétaux.

4.2. Pour les clôtures donnant sur un espace naturel (N) ou agricole (A)

Elles seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ou d'une grille (ou grillage), d'une hauteur maximum de 1.80 mètres.

Les haies vives doivent être constituées d'essences variées, locales et conseillées par le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du Sicoval (fiche conseil 4).

5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions existante de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- les changements d'affectation des constructions.

1 - Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

1.1. Habitations

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

1.2. Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

1.3. Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette. Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors oeuvre, affectée à la vente.

1.4.- Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration d'au moins 100 m² et une place de stationnement par chambre, dans le cas d'hôtel.

1.5. Etablissements scolaires

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1er ou du 2ème degré.

1.6 Activités artisanales

Pour les activités autorisées il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

1.7. Autres constructions ou établissements

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

2 - Stationnement des bicyclettes et des deux roues

Tout projet d'habitat en collectif doit prévoir un emplacement réservé aux deux-roues. Il doit être réalisé de manière à être aisément accessible, couvert et sur des emplacements réservés.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

1. Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

Les arbres isolés, alignements d'arbres, et haies existants identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être protégés. Leur coupe et abattage ne sont autorisés que sous réserve de remplacement par des essences équivalentes et à développement similaire.

2. Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,30 à l'exception des secteurs UA a et UA b :

- 0,20 pour le secteur UA a
- 0,50 pour le secteur UA b

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Superficie : 24,88 hectares

Caractère de la zone***La zone UB***

Elle recouvre le territoire urbanisés de et d'autre de la RD 91 (route d'Issus) depuis Inard jusqu'à Négretis. Les constructions se sont développées sous forme d'habitat pavillonnaire sur de grandes parcelles (2 500 à 3 000m²). L'ensemble du secteur étant en assainissement autonome.

Les dispositions réglementaires établies maintiennent cette typologie.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les installations et travaux divers de types :
 - . les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 5 - Les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et de stationnement de véhicules.

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

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.
2. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.
3. L'activité sera autorisée sur la zone à condition qu'elle soit compatible avec l'habitat
4. Les constructions à usage d'habitat, artisanat et commerce sur des unités foncières de plus de 5000 m² à condition qu'elle soit réalisée sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**1 - Accès**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, et constitué par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 1.2. La largeur minimale d'un accès desservant au plus deux habitations ou deux logements est de 4 mètres. Lorsqu'un accès dessert plus de deux habitations, il sera considéré comme une voie et aménagé comme tel.
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.
- 1.5. Les accès nouveaux à la RD91 seront interdits dans la mesure où une desserte est possible par une autre voie ou accès existant.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

Néant

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe du PLU

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article R-1321-54 du Code de la Santé Publique relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées (eaux domestiques)

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du terrain (nature du sol et du sous-sol, hydromorphie, hydrologie), la surface du terrain et le type de construction projeté. Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés est interdite.

2.2. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

2.3. Eaux pluviales

Toutes constructions ou aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

- 3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

4 - Collecte des déchets urbains

Les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie, seront déterminés en accord avec le service collecte, traitement et valorisation des déchets du SICOVAL et conformes aux dispositions de l'annexe n°5b4 du PLU.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Une surface minimum de 2000 m² est exigée si un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 6 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD 91
- Autres voies : 4 m.

2 - D'autres implantations sont possibles :

- 2.1. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.
- 2.1. Pour la construction d'annexes à l'habitat (garage, local piscine, ...), l'implantation par rapport aux voies autres que RD sera de 2 mètres minimum.

3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 sont autorisées :

- 2.1. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.
- 2.2. En limite séparative ou à 1 mètre maximum de celle-ci, à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou à défaut au dernier plafond sans que la longueur totale de la construction n'excède 8 mètres par limite séparative.

2.3. En cas d'opération d'ensemble, les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative, à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur maximale précisée à l'article UB 10, mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.

3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE U B 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition : le niveau de base

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-27 du Code de l'Urbanisme.

1 - Dispositions concernant les constructions nouvelles

Les constructions nouvelles s'inspirant de l'architecture traditionnelle doivent en respecter l'unité et l'harmonie.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti environnant.

Dans tous les cas la toiture sera en tuile canal ou une tuile similaire, c'est à dire une tuile cuite à grandes ondes, sauf si l'architecture exige un autre type de toiture.

Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

2 – Dispositions concernant l'extension et la réhabilitation des constructions existantes

2.1. Dispositions concernant les constructions traditionnelles et les éléments bâti repérés et protégés au titre de l'article L.151-19

Pour le bâti traditionnel présent sur la zone, les restaurations devront se faire à l'identique de la construction d'origine. Les rénovations, les extensions qui imiteront l'architecture traditionnelle devront respecter les principes suivants :

Couvertures : Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un toit unique.

Les couvertures devront être en tuile canal exclusivement (tuile de terre cuite demie ronde, dessus et dessous.) La teinte sera rouge (pas de panachage). Les débords de toit seront sur voliges et chevrons apparents, sans planche de rive. La pente sera de 30 à 35 %.

Toutefois un autre type de toiture pourra être autorisé si l'architecture l'exige.

Façades : Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou broyée. En aucun cas les enduits ne seront projetés, grattés ou écrasés, ni appliqués au rouleau.

Les enduits pourront être revêtus en finition d'un badigeon de chaux teinté de teinte naturelle. Les teintes rosées, rouges, sont à proscrire.

Les appareils soignés en pierre de taille, moellons, galets, seront conservés et mis en valeur.

Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées – le sablage est à proscrire – et les éléments en brique seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées au mortier de chaux selon la technique et la coloration d'origine.

Les éléments existants en pierre seront conservés, nettoyés et restaurés. Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les particularités des bâtiments agricoles liés à l'habitation, granges, étables, remises, seront conservées et entretenues.

Ouvertures : Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garage, qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerce.

Les baguettes d'angle sont interdites. Les encadrements seront en brique pleine masse ou marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit lissé plus clair que l'enduit de façade. Les enduits blancs sont interdits.

Les volets, portes et menuiseries seront en bois et peints (lasures « ton bois » interdites). Les petits bois des fenêtres et les carreaux seront conservés à l'identique.

Les volets roulants sont interdits sauf pour les vitrines des commerces.

Les portes de garage sont en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

Les éléments décoratifs doivent être conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde-corps...)

Zinguerie :

Tous les ouvrages de zinguerie doivent être en zinc ou en cuivre. Le PVC est interdit.

2.2. Dispositions concernant les autres constructions

Les rénovations, les extensions des constructions existantes non représentatives d'une architecture traditionnelle, devront se faire en harmonie avec l'existant (même style, même matériaux,...), à condition que ces éléments d'origine soient compatibles au caractère de cette zone.

3 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

4 - Clôtures

4.1. A l'exception des clôtures donnant sur un espace naturel (N) ou agricole (A)

Les clôtures sur limites séparatives, doivent être de hauteur maximum de 1,80 mètre en grillage doublé de végétaux

Les clôtures sur voies et emprises publiques, ne peuvent dépasser 1,60 mètre et doivent être constituées, soit :

- . soit par un mur plein enduit lissé sur les deux faces,
- . soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou grille,
- . soit par une rambarde de bois teinté.

Les murs bahuts, s'ils existent doivent être d'une hauteur maximum de 0.40 mètre.

4.2. Pour les clôtures donnant sur un espace naturel (N) ou agricole (A)

Elles seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ou d'une grille (ou grillage), d'une hauteur maximum de 1.80 mètres

5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions existante de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- les changements d'affectation des constructions.

1 - Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

1.1. Habitations

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

1.2. Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

1.3. Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette. Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente.

1.4.- Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration d'au moins 100 m² et une place de stationnement par chambre, dans le cas d'hôtel.

1.5. Autres constructions ou établissements

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

2 - Stationnement des bicyclettes et des deux roues

Néant

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

1. Espaces boisés et plantations existantes
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.
2. Espaces libres et espaces verts à créer
Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,10. Pour l'activité autorisée sur la zone le C.O.S. est de 0.10

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

Superficie : 2,20 hectares

Caractère de la zone***La zone AU1***

Elle recouvre un secteur en « dent creuse » le long de la route d'Issus (RD 91). Les caractéristiques morphologique des constructions envisagée sont celle de la zone UB dans laquelle ce secteur s'insère.

A savoir un habitat pavillonnaire sur de grandes parcelles (2 000 m² minimum) qui ne bénéficient pas d'un réseau d'assainissement collectif.

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à l'aménagement d'un accès unique sur la route d'Issus et d'une desserte interne de ce secteur permettant un maillage à la voirie existante. En conséquence cette zone AU1 sera ouverte à l'urbanisation sous réserve du respect des orientations d'aménagement, pièce n° 3 du dossier de PLU.

ARTICLE 1 AU1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les installations et travaux divers de types :
 - . les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 5 - Les constructions à usage industriel, agricole et de stationnement de véhicules.

ARTICLE 2 AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité.
2. Les constructions ne seront admises que si elles font partie d'une opération d'ensemble qui devra mettre en œuvre les orientations d'aménagement, pièce 3 du PLU
3. L'activité sera autorisée sur la zone à condition qu'elle soit compatible avec l'habitat

ARTICLE 3 AU1 - ACCES ET VOIRIE**1 - Accès**

Les accès pour la desserte de cette zone seront compatibles avec les orientations d'aménagement, formulées dans la pièce 3 du dossier de PLU.

- 1.1. Un accès unique sur la RD91 sera exigé
- 1.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, et constitué par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 1.3. La largeur minimale d'un accès desservant au plus deux habitations ou deux logements est de 4 mètres. Lorsqu'un accès dessert plus de deux habitations, il sera considéré comme une voie et aménagé comme tel (voir alinéa 2).
- 1.4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.5. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

Les voies créées, doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, formulées dans la pièce 3 du dossier de PLU.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou de deux logements.

2.1. Dispositions générales

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

2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées structurantes doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 4,50 mètres minimum de chaussée est exigée.
- Ces largeurs de chaussées minimales n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).
- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
 - . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
 - . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, ...
 - . permettre un traitement original de l'espace.

Pour les voies en impasse :

- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de chaussée compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
 - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
 - . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

ARTICLE 4 AU1 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe du PLU

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article R-1321-54 du Code de la Santé Publique relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées (eaux domestiques)

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du terrain (nature du sol et du sous-sol, hydromorphie, hydrologie), la surface du terrain et le type de construction projeté. Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés est interdite.

2.2. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

2.3. Eaux pluviales

Toutes constructions ou aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés).

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

4 - Collecte des déchets urbains

Les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie, seront déterminés en accord avec le service collecte, traitement et valorisation des déchets du SICOVAL et conformes aux dispositions de l'annexe n°5b4 du PLU.

ARTICLE 5 AU1 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Une surface minimum de 2000 m² est exigée si un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire.

ARTICLE 6 AU1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :**

- 6 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD 91
- Autres voies : 4 m.

2 - D'autres implantations sont possibles :

- 2.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.
- 2.2. Pour la construction d'annexes à l'habitat (garage, local piscine, ...), l'implantation par rapport aux voies autres que RD sera de 2 mètres.

3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.**ARTICLE 7 AU1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.****2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 sont autorisées :**

- 2.1. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.
- 2.2. En limite séparative ou à 1 mètre maximum de celle-ci, à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou à défaut au dernier plafond sans que la longueur totale de la construction n'excède 8 mètres par limite séparative.
- 2.3. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse. Le permis de construire ou d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.**ARTICLE 8 AU1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

ARTICLE 9 AU1 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 10 AU1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1 - Définition : le niveau de base**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.

3 - Cet article ne s'applique pas pour les équipements publics ou collectifs.

ARTICLE 11 AU1 - ASPECT EXTERIEUR**Principe général**

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-27 du Code de l'Urbanisme.

1 - Les constructions nouvelles s'inspirant de l'architecture traditionnelle doivent en respecter l'unité et l'harmonie :

Couvertures : Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un toit unique.

Les couvertures devront être obligatoirement la tuile canal ou une tuile similaire, c'est à dire une tuile cuite à grandes ondes. La teinte sera rouge (pas de panachage). Les débords de toit seront sur voliges et chevrons apparents, sans planche de rive. La pente sera de 30 à 35 %.

Toutefois un autre type de toiture pourra être autorisé si l'architecture l'exige.

Façades : Les façades enduites le seront avec une finition talochée, lissée ou brossée. En aucun cas les enduits ne seront projetés, grattés ou écrasés, ni appliqués au rouleau.

Les enduits pourront être revêtus en finition d'un badigeon de chaux teinté de teinte naturelle. Les teintes rosées, rouges, sont à proscrire.

Ouvertures : Les ouvertures seront, de préférence, plus hautes que larges. Les encadrements seront marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit lissé plus clair que l'enduit de façade. Les enduits blancs sont interdits.

Zinguerie :

Tous les ouvrages de zinguerie seront de préférence en zinc ou en cuivre.

2 - Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti environnant.

Dans tous les cas la toiture sera en tuile canal ou une tuile similaire, c'est à dire une tuile cuite à grandes ondes, sauf si l'architecture exige un autre type de toiture.

Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

3 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

4 - Clôtures

4.1. A l'exception des clôtures donnant sur un espace naturel (N) ou agricole (A)

Les clôtures sur limites séparatives, doivent être de hauteur maximum de 1,80 mètre en grillage doublé de végétaux

Les clôtures sur voies et emprises publiques, ne peuvent dépasser 1,60 mètre et doivent être constituées, soit :

- . soit par un mur plein enduit lissé sur les deux faces,
- . soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou grille,
- . soit par une rambarde de bois teinté.

Les murs bahuts, s'ils existent doivent être d'une hauteur maximum de 0.40 mètre.

4.2. Pour les clôtures donnant sur un espace naturel (N) ou agricole (A)

Elles seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ou d'une grille (ou grillage), d'une hauteur maximum de 1.80 mètres

5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE 12 AU1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

1.1. Habitations

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

1.2. Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

1.3. Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher. Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher, affectée à la vente.

1.4. Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration d'au moins 100 m² et une place de stationnement par chambre.

1.5. Activités artisanales

Pour les activités autorisées il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

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

ARTICLE 13 AU1 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

1. Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

2. Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

ARTICLE14 AU1 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,10. Pour l'activité autorisée sur la zone le C.O.S. est de 0.10

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2***Caractère de la zone******La zone AU2 (2,40 ha)***

Elle recouvre un secteur le long de la route d'Issus (RD 91) à proximité immédiate du village. Son urbanisation assure une continuité du bâti jusqu'au centre bourg. Elle s'inscrit dans un environnement d'habitat pavillonnaire, cependant son caractère d'entrée de ville en fait un secteur pertinent pour accueillir des formes d'habitat individuel plus dense telles que des maisons de ville.

ARTICLE 1 AU2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les installations et travaux divers de types :
 - . les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 5 - Les constructions à usage industriel, agricole et de stationnement de véhicules.

ARTICLE 2 AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité.
2. Les constructions à usage d'habitation, d'artisanat et de commerce ne seront admises que si elles font partie d'une opération d'ensemble qui devra mettre en œuvre les orientations d'aménagement, pièce 3 du PLU
3. Les constructions à usage d'artisanat seront autorisées sur la zone à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat

ARTICLE 3 AU2 - ACCES ET VOIRIE**1 - Accès**

Les accès pour la desserte de cette zone seront compatibles avec les orientations d'aménagement, formulées dans la pièce 3 du dossier de PLU.

- 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, et constitué par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 1.2. La largeur minimale d'un accès desservant au plus deux habitations ou deux logements est de 3 mètres. Lorsqu'un accès dessert plus de deux habitations, il sera considéré comme une voie et aménagé comme tel (voir alinéa 2).
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

Les voies créées, doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, formulées dans la pièce 3 du dossier de PLU.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou de deux logements.

2.1. Dispositions générales

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

2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

Pour toutes les voies :

- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
 - . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
 - . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, ...
 - . permettre un traitement original de l'espace.

Pour les voies en impasse :

- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de chaussée compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

ARTICLE 4 AU2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe du PLU

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article R-1321-54 du Code de la Santé Publique relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées (eaux domestiques)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du SICOVAL donné en annexe n°5b1 du PLU.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés est interdite.

2.2. Eaux usées non domestiques

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc. sont fixées par le service d'assainissement du SICOVAL.

2.3. Eaux pluviales

Toutes constructions ou aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés).

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

4 - Collecte des déchets urbains

Les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie, seront déterminés en accord avec le service collecte, traitement et valorisation des déchets du SICOVAL et conformes aux dispositions de l'annexe n°5b4 du PLU.

ARTICLE 5 AU2 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Une surface minimum de 2000 m² est exigée si un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire.

ARTICLE 6 AU2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 6 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD 91
- 3 m. minimum pour les autres voies :

2 - D'autres implantations sont possibles :

2.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse.

Le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

2.2 Pour la construction d'annexes à l'habitat (garage, local piscine, ...), l'implantation par rapport aux voies autres que RD sera de 2 mètres.

3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE 7 AU2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.**
- 2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 sont autorisées :**
 - 2.1. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.
 - 2.2. En limite séparative ou à 1 mètre maximum de celle-ci, à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou à défaut au dernier plafond sans que la longueur totale de la construction n'excède 8 mètres par limite séparative.
 - 2.3. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.
- 3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.**

ARTICLE 8 AU2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE 9 AU2 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 10 AU2 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1 - Définition : le niveau de base**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- 2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.

ARTICLE 11 AU2 - ASPECT EXTERIEUR**Principe général**

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-27 du Code de l'Urbanisme.

1 - Les constructions nouvelles s'inspirant de l'architecture traditionnelle doivent en respecter l'unité et l'harmonie :

Couvertures : Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un toit unique.

Les couvertures devront être obligatoirement la tuile canal ou une tuile similaire, c'est à dire une tuile cuite à grandes ondes. La teinte sera rouge (pas de panachage). Les débords de toit seront sur voliges et chevrons apparents, sans planche de rive. La pente sera de 30 à 35 %.

Toutefois un autre type de toiture pourra être autorisé si l'architecture l'exige.

Façades : Les façades enduites le seront avec une finition talochée, lissée ou brossée. En aucun cas les enduits ne seront projetés, grattés ou écrasés, ni appliqués au rouleau.

Les enduits pourront être revêtus en finition d'un badigeon de chaux teinté de teinte naturelle. Les teintes rosées, rouges, sont à proscrire.

Ouvertures : Les ouvertures seront, de préférence, plus hautes que larges. Les encadrements seront marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit lissé plus clair que l'enduit de façade. Les enduits blancs sont interdits.

Zinguerie :

Tous les ouvrages de zinguerie seront de préférence en zinc ou en cuivre.

2 - Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti environnant.

Dans tous les cas la toiture sera en tuile canal ou une tuile similaire, c'est à dire une tuile cuite à grandes ondes, sauf si l'architecture exige un autre type de toiture.

Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

3 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

4 - Clôtures

4.1. A l'exception des clôtures donnant sur un espace naturel (N) ou agricole (A)

Les clôtures sur limites séparatives, doivent être de hauteur maximum de 1,80 mètre en grillage doublé de végétaux

Les clôtures sur voies et emprises publiques ne peuvent dépasser 1,60 mètre et doivent être constituées

- . soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou grille,
- . soit par une rambarde de bois teinté.

Les murs bahuts, s'ils existent doivent être d'une hauteur maximum de 0.40 mètre.

4.2. Pour les clôtures donnant sur un espace naturel (N) ou agricole (A)

Elles seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ou d'une grille (ou grillage), d'une hauteur maximum de 1.80 mètres

5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE 12 AU2 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

1.1. Habitations

Il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

1.2. Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

1.3. Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher. Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher affectée à la vente.

1.4. Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration d'au moins 100 m² et une place de stationnement par chambre.

1.5. Activités artisanales

Pour les activités autorisées il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

ARTICLE 13 AU2 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

1. Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

2. Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

ARTICLE 14 AU2 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0

Superficie : 18,03 hectares

Caractère de la zone***La zone AU0 recouvre 3 secteurs :***

Le Secteur « Village » (6,70 hectares environ), est réservé, à moyen terme, pour une opération permettant de renforcer le centre bourg. Cette opération d'ensemble devra proposer un programme permettant d'assurer une mixité sociale et une diversité des formes d'habitat

Le Secteur « Village » (0,80 hectares environ), est réservé, à court terme pour compléter l'extension du Bourg centre

Le Secteur «Lissac » (10,52 hectares environ), est réservé au moyen et long terme

L'ouverture à l'urbanisation de ces trois secteurs nécessitera la modification du présent P.L.U.

ARTICLES AU₀ 1 à AU₀ 12:

NEANT

ARTICLE AU₀ 13 :

Les arbres isolés, alignements d'arbres, et haies existants identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être protégés. Leur coupe et abattage ne sont autorisés que sous réserve de remplacement par des essences équivalentes et à développement similaire.

ARTICLE AU₀ 14 :

NEANT

Zone fermée à l'urbanisation

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Superficie : 200,32 hectares

Caractère de la zone***La zone N englobe principalement :***

- *un territoire central de la commune, attenant au bourg et limité au Nord par le Hameau de Montbrun Le Vieux. Il est constitué par des emprises agricoles, des espaces boisés classés et un lac.*
- *Les différents territoires boisés de la commune qui sont classés*

Un sous secteur est distingué et recouvre les emprises du mitage de l'habitat en zone naturelle ou agricole :

- ***Le secteur N1 (22,39 hectares)*** *qui recouvre un habitat existant dispersé dans l'espace agricole ou naturel et correspond à des emprises support de quelques maisons d'habitations*

Les dispositions du règlement ont pour objectifs :

- *la protection des éléments du paysage,*
- *la valorisation d'un espace naturel de la commune, permettant de développer une activité de détente et loisirs.*

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception :

- des terrains de jeux, de sports, ainsi que les aires de stationnement nécessaires à ces activités,

et de celles autorisées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**1 - Dans le secteur N1**

L'amélioration et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent règlement, sans création d'unités d'habitation supplémentaire, et dans la limite d'une surface de plancher globale de 250 m².

La création d'annexes d'habitat à condition qu'elles se situent sur la même unité foncière que l'habitation principale, et dans un rayon de 50 m autour de cette dernière.

La réhabilitation de bâtiments agricoles traditionnels repérés au règlement graphique (bâti de caractère), et l'aménagement dans ces volumes bâtis ; soit d'habitation, soit d'hébergement de type gîte.

L'extension limitée des bâtiments d'activités, existant à la date d'approbation du présent PLU

Les remblais nécessaires aux constructions autorisées ou existantes à conditions que les talus créés soient plantés de manière à minimiser leur impact dans le paysage.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**1 - Accès**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, et constitué par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la circulation des handicapés moteurs. La largeur minimale d'un accès est de 4 mètres.
- 1.3. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée

NEANT

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe du PLU

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article R-1321-54 du Code de la Santé Publique relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées (eaux domestiques)

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du terrain (nature du sol et du sous-sol, hydromorphie, hydrologie), la surface du terrain et le type de construction projeté. Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés est interdite.

2.2. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

2.3. Eaux pluviales

Toutes constructions ou aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

Néant

4 - Collecte des déchets urbains

Les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie, seront déterminés en accord avec le service collecte, traitement et valorisation des déchets du SICOVAL et conformes aux dispositions de l'annexe n°5b4 du PLU.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Pour les constructions nouvelles, une surface minimum de 2000 m² est exigée si un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 6 mètres minimum de la limite d'emprise des RD 24, RD 74, RD 91
- Autres voies : 5 m.

2 - Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les implantations visées ci-dessus, sont autorisés les aménagements dans le volume existant et les surélévations sur l'emprise existante, ainsi que les extensions sur l'alignement existant.

- 3 - Pour la construction d'annexes à l'habitat (garage, local piscine, piscine...), l'implantation par rapport aux voies autres que RD sera de 2 mètres.

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

- 1 - Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- 2 - Toute construction destinée à un usage autre que l'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.
- 3 - Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les implantations visées ci-dessus, sont autorisés les aménagements dans le volume existant et les surélévations sur l'emprise existante, ainsi que les extensions avec le même recul que celui du bâtiment existant.
- 4 - **Les piscines** doivent être implantées à une distance des limites séparatives de 2 mètres minimum. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : le niveau de base

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres sous sablière.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-27 du Code de l'Urbanisme.

1 – Dispositions concernant les constructions nouvelles

Les constructions nouvelles s’inspirant de l’architecture traditionnelle doivent en respecter l’unité et l’harmonie, en compatibilité des règles de l’article 2.1 ci-dessous.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s’harmoniser avec le bâti environnant.

Dans tous les cas la toiture sera en tuile canal ou une tuile similaire, c’est à dire une tuile cuite à grandes ondes, sauf si l’architecture exige un autre type de toiture.

Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s’harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

2 – Dispositions concernant l’extension et la réhabilitation des constructions existantes

2.1. Dispositions concernant les constructions traditionnelles et les éléments bâti repérés et protégés au titre de l’article L.151-19

Pour le bâti traditionnel présent sur la zone, les restaurations devront se faire à l’identique de la construction d’origine. Les rénovations, les extensions qui imiteront l’architecture traditionnelle devront respecter les principes suivants :

Couvertures : Le principe est de ramener le maximum d’éléments sous un toit unique.

Les couvertures devront être en tuile canal exclusivement (tuile de terre cuite demie ronde, dessus et dessous.) La teinte sera rouge (pas de panachage). Les débords de toit seront sur voliges et chevrons apparents, sans planche de rive. La pente sera de 30 à 35 %.

Toutefois un autre type de toiture pourra être autorisé si l’architecture l’exige.

Façades : Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou broyée. En aucun cas les enduits ne seront projetés, grattés ou écrasés, ni appliqués au rouleau.

Les enduits pourront être revêtus en finition d’un badigeon de chaux teinté de teinte naturelle. Les teintes rosées, rouges, sont à proscrire.

Les appareils soignés en pierre de taille, moellons, galets, seront conservés et mis en valeur.

Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées – le sablage est à proscrire – et les éléments en brique seront restaurés à l’aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées au mortier de chaux selon la technique et la coloration d’origine.

Les éléments existants en pierre seront conservés, nettoyés et restaurés. Toute la modénature existante (chaîne d’angle, bandeaux, encadrements, corniches) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les particularités des bâtiments agricoles liés à l’habitation, granges, étables, remises, seront conservées et entretenues.

Ouvertures : Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garage, qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerce.

Les baguettes d’angle sont interdites. Les encadrements seront en brique pleine masse ou marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit lissé plus clair que l’enduit de façade. Les enduits blancs sont interdits.

Les volets, portes et menuiseries seront en bois et peints (lasures « ton bois » interdites). Les petits bois des fenêtres et les carreaux seront conservés à l’identique.

Les volets roulants sont interdits sauf pour les vitrines des commerces.

Les portes de garage sont en bois plein, sans oculus, faites d’éléments verticaux simples.

Les éléments décoratifs doivent être conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde-corps...)

Zinguerie :

Tous les ouvrages de zinguerie doivent être en zinc ou en cuivre. Le PVC est interdit.

2.2. Dispositions concernant les autres constructions

Les rénovations, les extensions des constructions existantes non représentatives d'une architecture traditionnelle, devront se faire en harmonie avec l'existant (même style, même matériaux,...), à condition que ces éléments d'origine soient compatibles au caractère de cette zone.

3 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

4 - Clôtures

4.1. A l'exception des clôtures donnant sur un espace naturel (N) ou agricole (A)

Les clôtures sur limites séparatives, doivent être de hauteur maximum de 1,80 mètre en grillage doublé de végétaux

Les clôtures sur voies et emprises publiques, ne peuvent dépasser 1,60 mètre et doivent être constituées, soit :

- . soit par un mur plein enduit lissé sur les deux faces,
- . soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou grille,
- . soit par une rambarde de bois teinté.

Les murs bahuts, s'ils existent doivent être d'une hauteur maximum de 0.40 mètre.

4.2. Pour les clôtures donnant sur un espace naturel (N) ou agricole (A)

Elles seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ou d'une grille (ou grillage), d'une hauteur maximum de 1.80 mètres

5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

1. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés et protégés, leur remplacement pourra être autorisé si nécessaire.
2. Les arbres de haute tige doivent être conservés.

Dans le secteur N1, les arbres isolés, alignements d'arbres, et haies existants identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être protégés. Leur coupe et abattage ne sont autorisés que sous réserve de remplacement par des essences équivalentes et à développement similaire.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Superficie : 795.40 Hectares

Caractère de la zone

Cette zone recouvre la majorité du territoire communal (73%) et est le support d'une agricole spécialisée dans la production végétale.

Cet espace agricole est parsemé d'emprises boisées boisés caractéristiques du paysage du Lauragais

Le village est situé pratiquement au centre de ce territoire qui est par ailleurs, occupé de façon diffuse par une urbanisation de mitage.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- de préserver l'activité agricole comme un atout économique et environnemental pour la commune,*
- de protéger les éléments paysagers du site (plantations existantes, sentiers)*

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol, à l'exception

- de celles liées à l'activité agricole
- des aménagements nécessaires à la mise en place d'un bassin de rétention à l'aval du Rivals
- de l'extension de la station d'épuration.

et de celles autorisées à l'article A2

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

1. Les constructions à usage d'habitation liées aux exploitations agricoles, sous réserve que le nouveau bâtiment soit implanté en continuité immédiate d'un siège d'exploitation en activité et sans que la surface de plancher ne dépasse 200 m².
2. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.
3. Les remblais nécessaires aux constructions autorisées ou existantes à conditions que les talus créés soient plantés de manière à minimiser leur impact dans le paysage.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**1 - Accès**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, et constitué par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la circulation des handicapés moteurs. La largeur minimale d'un accès est de 4 mètres.
- 1.3 Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée

Néant

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe du PLU

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article R-1321-54 du Code de la Santé Publique relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées (eaux domestiques)

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du terrain (nature du sol et du sous-sol, hydromorphie, hydrologie), la surface du terrain et le type de construction projeté. Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés est interdite.

2.2. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

2.3. Eaux pluviales

Toutes constructions ou aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

Néant

4 - Collecte des déchets urbains

Les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie, seront déterminés en accord avec le service collecte, traitement et valorisation des déchets du SICOVAL et conformes aux dispositions de l'annexe n°5b4 du PLU.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Une surface minimum de 2000 m² est exigée si un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 6 mètres minimum de la limite d'emprise des RD 24, RD 74, RD 91
- Autres voies : 5 m.

2 - Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les implantations visées ci-dessus, sont autorisés les aménagements dans le volume existant et les surélévations sur l'emprise existante, ainsi que les extensions sur l'alignement existant.

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

- 1 - Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- 2 - Toute construction destinée à un usage autre que l'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.
- 3 - Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les implantations visées ci-dessus, sont autorisés les aménagements dans le volume existant et les surélévations sur l'emprise existante, ainsi que les extensions avec le même recul que celui du bâtiment existant.

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

Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux et jusqu'au niveau supérieur de la sablière, ou à défaut au dernier plafond.

- 1 - La hauteur maximale des constructions est fixée :
 - 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
 - néant pour les bâtiments agricoles.
- 2 - Le dépassement de hauteur est possible pour des ouvrages spécifiques liés aux activités agricoles.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**Principe général**

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-27 du Code de l'Urbanisme.

1 – Dispositions concernant les constructions nouvelles

Les constructions nouvelles s’inspirant de l’architecture traditionnelle doivent en respecter l’unité et l’harmonie, en compatibilité des règles de l’article 2.1 ci-dessous.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s’harmoniser avec le bâti environnant.

Dans tous les cas la toiture sera en tuile canal ou une tuile similaire, c’est à dire une tuile cuite à grandes ondes, sauf si l’architecture exige un autre type de toiture.

Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s’harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

2 – Dispositions concernant l’extension et la réhabilitation des constructions existantes

2.1. Dispositions concernant les constructions traditionnelles et les éléments bâti repérés et protégés au titre de l’article L.151-19

Pour le bâti traditionnel présent sur la zone, les restaurations devront se faire à l’identique de la construction d’origine. Les rénovations, les extensions qui imiteront l’architecture traditionnelle devront respecter les principes suivants :

Couvertures : Le principe est de ramener le maximum d’éléments sous un toit unique.

Les couvertures devront être en tuile canal exclusivement (tuile de terre cuite demie ronde, dessus et dessous.) La teinte sera rouge (pas de panachage). Les débords de toit seront sur voliges et chevrons apparents, sans planche de rive. La pente sera de 30 à 35 %.

Toutefois un autre type de toiture pourra être autorisé si l’architecture l’exige.

Façades : Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou broyée. En aucun cas les enduits ne seront projetés, grattés ou écrasés, ni appliqués au rouleau.

Les enduits pourront être revêtus en finition d’un badigeon de chaux teinté de teinte naturelle. Les teintes rosées, rouges, sont à proscrire.

Les appareils soignés en pierre de taille, moellons, galets, seront conservés et mis en valeur.

Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées – le sablage est à proscrire – et les éléments en brique seront restaurés à l’aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées au mortier de chaux selon la technique et la coloration d’origine.

Les éléments existants en pierre seront conservés, nettoyés et restaurés. Toute la modénature existante (chaîne d’angle, bandeaux, encadrements, corniches) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les particularités des bâtiments agricoles liés à l’habitation, granges, étables, remises, seront conservées et entretenues.

Ouvertures : Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garage, qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerce.

Les baguettes d’angle sont interdites. Les encadrements seront en brique pleine masse ou marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit lissé plus clair que l’enduit de façade. Les enduits blancs sont interdits.

Les volets, portes et menuiseries seront en bois et peints (lasures « ton bois » interdites). Les petits bois des fenêtres et les carreaux seront conservés à l’identique.

Les volets roulants sont interdits sauf pour les vitrines des commerces.

Les portes de garage sont en bois plein, sans oculus, faites d’éléments verticaux simples.

Les éléments décoratifs doivent être conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde-corps...)

Zinguerie :

Tous les ouvrages de zinguerie doivent être en zinc ou en cuivre. Le PVC est interdit.

2.2. Dispositions concernant les autres constructions

Les rénovations, les extensions des constructions existantes non représentatives d'une architecture traditionnelle, devront se faire en harmonie avec l'existant (même style, même matériaux,...), à condition que ces éléments d'origine soient compatibles au caractère de cette zone.

2.3. Dispositions concernant les bâtiments agricoles

Ces bâtiments doivent de part, leur adaptation au terrain naturel, leur volumétrie, leurs couleurs et les matériaux utilisés présenter une bonne intégration au site.

Un accompagnement végétal pourra être exigé.

Le document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement devra répondre aux critères d'insertions ci-dessus.

3 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

4 - Clôtures

4.1. A l'exception des clôtures donnant sur un espace naturel (N) ou agricole (A)

Les clôtures sur limites séparatives, doivent être de hauteur maximum de 1,80 mètre en grillage doublé de végétaux

Les clôtures sur voies et emprises publiques, ne peuvent dépasser 1,60 mètre et doivent être constituées, soit :

- . soit par un mur plein enduit lissé sur les deux faces,
- . soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou grille,
- . soit par une rambarde de bois teinté.

Les murs bahuts, s'ils existent doivent être d'une hauteur maximum de 0.40 mètre.

4.2. Pour les clôtures donnant sur un espace naturel (N) ou agricole (A)

Elles seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ou d'une grille (ou grillage), d'une hauteur maximum de 1.80 mètres

5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

NEANT

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NEANT