

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LABRUYERE-DORSA

PIECE 4 : REGLEMENT

ARTELIA Région Sud-Ouest

Agence de PAU

Hélioparc

2 Avenue Pierre Angot

64053 PAU CEDEX 9

Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50

Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE DE LABRUYERE-DORSA

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE | 1 |
| ZONE UA | 2 |
| ZONE UB | 8 |
| ZONE AU | 14 |
| ZONE A | 20 |
| ZONE N | 25 |

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

ZONE UA

*La zone U concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone **UA** correspond au centre ancien du village.*

ARTICLE UA-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les constructions à destination artisanale excepté celles visées à l'article UA-2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger et les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

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

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UA-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en l'absence de réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Elles doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux électriques, numériques et téléphoniques

Sauf en cas d'impossibilité technique, dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement et de manière privilégiée dans les opérations existantes, les réseaux seront réalisés en techniques discrètes (câbles enterrés ou posés en façade).

ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

NEANT

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

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (repris à l'article R 151-21), dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots.

Toute construction nouvelle devra être implantée à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

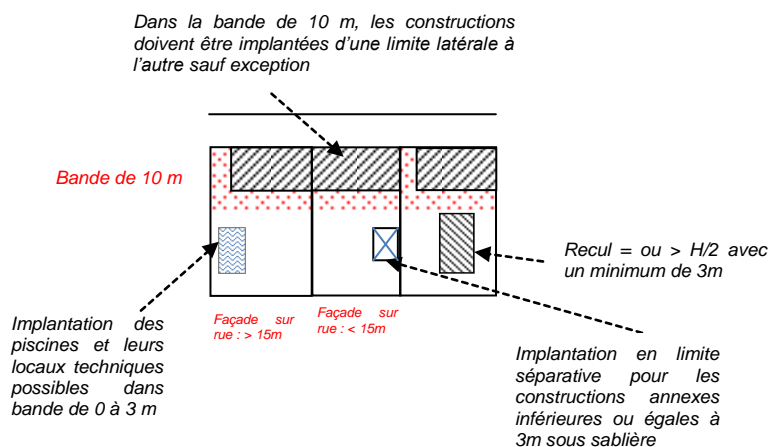
- lorsque le projet concerne une parcelle comprise entre deux voies ou à l'angle de deux voies, l'alignement ne concernera que l'une ou l'autre des voies,

- lors de la présence d'un mur de soutènement en limite de l'emprise publique. Dès lors, l'une au moins des façades de la construction devra être implantée dans une bande de 0 à 5 m de la limite d'emprise,
- pour des critères de sécurité,
- pour l'implantation d'une seconde construction ou d'annexes sur une même unité foncière en arrière de la construction existante,
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Conformément au code l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots.

Dans une bande de 10 m de profondeur à compter de l'alignement de la voie ou des emprises publiques, les constructions doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.



Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- lorsque la parcelle a une façade sur rue de plus de 15 m. Dans ce cas, la construction pourra être accolée à une seule limite séparative latérale,
- lorsque le projet intéresse une parcelle d'angle,
- lorsque la construction principale du terrain voisin du terrain d'assiette du projet n'est pas implantée sur la limite séparative commune,
- pour l'implantation des constructions annexes,
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront s'implanter en recul des limites séparatives pour des raisons techniques.

Au-delà de la profondeur de 10 m, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) pour les constructions annexes aux habitations dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3 mètres sous sablière, ou à l'acrotère,
- soit de façon à ce que la distance entre la construction et la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m excepté pour les piscines et leurs locaux techniques qui pourront être implantés dans cette bande de 0 à 3 m.

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

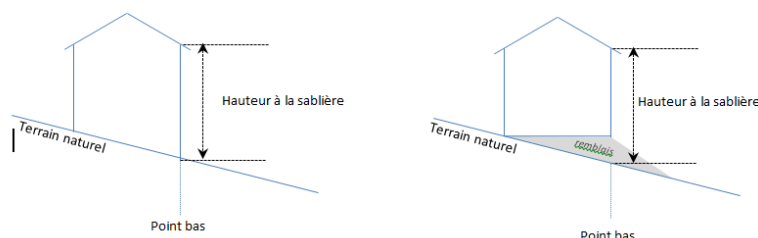
Dans le cas de deux constructions à destination d'habitation sur une même unité foncière, celles-ci doivent être séparées par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé au pied du mur de la construction, ne pourra excéder 6 mètres à la sablière ou à l'acrotère.



Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles déterminées ci-dessus.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

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.

Implantation dans la pente

Le bâti devra s'intégrer dans la pente. Les enrochements apparents, les plateformes ou les terrassements de plus de 1,5 m par rapport au terrain naturel avant travaux sont interdits.

Volumétries

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples (parallélépipèdes).

Toitures

Les toitures seront à deux pentes, le faîtage parallèle à la ligne de crête ou perpendiculaire à la pente du terrain naturel. Les toitures à quatre pentes ne seront admises que sur des volumes allongés.

Les matériaux de couverture des toitures seront de forme et de type tuiles canal, ou tuiles mécaniques de forme creuses ou arrondies dans les tons traditionnels tels que définis dans la palette des matériaux et des teintes « Midi Toulousain » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne.

La pente sera comprise entre 30 % et 35 %. Il n'y aura pas de débord de toiture en pignon.

Les chiens assis et lucarnes rampantes sont proscrits.

Façades

Les murs seront de teinte uniforme sur les quatre côtés et seront :

- soit enduits dans les tons de la palette des matériaux et des teintes « Midi Toulousain » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne,
- soit en brique apparente.

Toute modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Ouvertures

Les ouvertures seront entourées d'un encadrement de type brique ou marqué par un enduit.

Clôtures

En limite des voies privées ou publiques et emprises publiques, les clôtures pourront être maçonnées. Les clôtures maçonnées, qui ne devront pas excéder une hauteur de 0,60 m, pourront être surmontées d'un dispositif à claire-voie, à condition que la hauteur maximale de la clôture n'excède pas 1,50 m.

Les clôtures non maçonnées et celles implantées en limite des zones A et N seront réalisées en piquets et en grillage, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 0,30 m. Les haies vives doublant les clôtures seront composées d'essences locales. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Pour l'ensemble de la zone, en limite des voies privées ou publiques et emprises publiques comme en limite séparative, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,50 m.

ARTICLE UA-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme devront être maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales en cas de destruction.

Au moins 30% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » :

- si son revêtement est perméable,
- si sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eau potable, eaux usées, pluviales).

En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

ARTICLE UA-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les pompes à chaleurs et climatisations ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

ARTICLE UA-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreau) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux à haut débit.

ZONE UB

*La zone U concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone **UB** correspond à une urbanisation récente constituée d'un tissu pavillonnaire situé dans le prolongement du village. Elle comprend deux secteurs :*

- *un secteur **UBe** qui correspond à une zone destinée à accueillir uniquement des équipements publics ou d'intérêt collectif,*
- *un secteur **UBa** qui correspond aux extensions urbaines récentes qui se présentent sous la forme d'un habitat de type pavillonnaire majoritairement et raccordé à l'assainissement collectif,*
- *un secteur **UBb** qui correspond aux secteurs non desservis par l'assainissement collectif.*

ARTICLE UB-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les constructions à destination artisanale excepté celles visées à l'article UB-2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger et les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

Dans le secteur UBe sont également interdits les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces et de bureaux.

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

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 6 mètres comptés à partir du haut de la berge.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Dans le secteur UBb, les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU) lorsqu'elles existent.

ARTICLE UB-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Dans le secteur UBa, les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans les secteurs UBb et UBe, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en l'absence de réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Elles doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux électriques, numériques et téléphoniques

Sauf en cas d'impossibilité technique, dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement et de manière privilégiée dans les opérations existantes, les réseaux seront réalisés en techniques discrètes (câbles enterrés ou posés en façade).

ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

NEANT

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

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (repris à l'article R 151-21), dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots.

Les constructions devront s'implanter :

- avec un recul minimum de 3 m de l'alignement de la RD43,
- soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 3 m de l'alignement des autres emprises publiques ou voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante,
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront s'implanter dans la bande de 0 à 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques pour des raisons techniques.

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

Conformément au code l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots.

Les constructions devront s'implanter :

- soit en limite séparative, pour des bâtiments n'excédant pas une hauteur de 3 m à la sablière ou à l'acrotère,
- soit de façon à ce que la distance entre la construction et la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante,
- pour les piscines et leurs locaux techniques,
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront s'implanter dans la bande de 0 à 3m de des limites séparatives pour des raisons techniques.

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

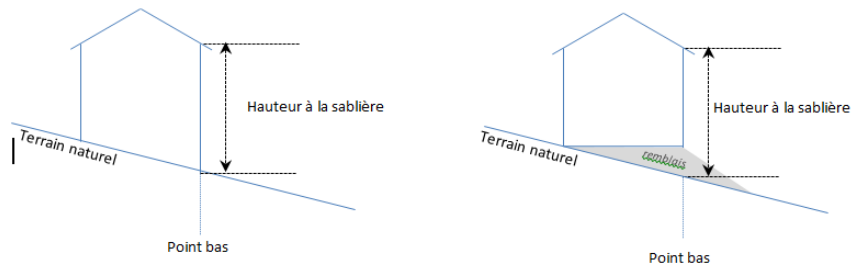
Dans le cas de deux constructions à destination d'habitation sur une même unité foncière, celles-ci doivent être séparées par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Excepté dans le secteur UBe, la hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé au pied du mur de la construction, ne pourra excéder 6 m à la sablière ou à l'acrotère.



Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles déterminées ci-dessus.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

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.

Implantation dans la pente

Le bâti devra s'intégrer dans la pente. Les enrochements apparents, les plateformes ou les terrassements de plus de 1,5 m par rapport au terrain naturel avant travaux sont interdits.

Volumétries

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples (parallélépipèdes).

Toitures

Dans le cas de toitures en pente :

- Les matériaux de couverture des toitures seront de forme et de type tuiles canal, ou tuiles mécaniques de forme creuses ou arrondies dans les tons traditionnels tels que définis dans la palette des matériaux et des teintes « Midi Toulousain » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne.
- La pente sera comprise entre 30 % et 35 %. Il n'y aura pas de débord de toiture en pignon.
- Les chiens assis et lucarnes rampantes sont proscrits.

Les toitures terrasses ainsi que des pentes différentes ne seront autorisées que pour réaliser :

- des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en tuile,
- les constructions annexes ou volumes secondaires (garage, véranda, verrière, abri piscine, ...).

Façades

Les murs seront de teinte uniforme sur les quatre côtés et seront :

- soit enduits dans les tons de la palette des matériaux et des teintes « Midi Toulousain » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne,
- soit en brique apparente.

Clôtures

En limite des voies privées ou publiques et emprises publiques, les clôtures pourront être maçonnées. Les clôtures maçonnées, qui ne devront pas excéder une hauteur de 0,60 m, pourront être surmontées d'un dispositif à claire-voie, à condition que la hauteur maximale de la clôture n'excède pas 1,50 m.

Les clôtures non maçonnées et celles implantées en limite des zones A et N seront réalisées en piquets et en grillage, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 0,30 m. Les haies vives doublant les clôtures seront composées d'essences locales. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Pour l'ensemble de la zone, en limite des voies privées ou publiques et emprises publiques, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,50 m.

ARTICLE UB-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins de la construction.

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement.

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

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme devront être maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales en cas de destruction.

Au moins 30% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » :

- si son revêtement est perméable,
- si sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eau potable, eaux usées, pluviales).

En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Dans le secteur UBb, les espaces libres et plantations devront être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU) lorsqu'elles existent.

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

ARTICLE UB-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

ARTICLE UB-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreau) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux à haut débit.

ZONE AU

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

ARTICLE AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les constructions à destination artisanale excepté celles visées à l'article AU-2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger et les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

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

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU) qui définit les modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone et sous réserve d'être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 6 mètres comptés à partir du haut de la berge.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU) et permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Elles doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux électriques, numériques et téléphoniques

Sauf en cas d'impossibilité technique, dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement et de manière privilégiée dans les opérations existantes, les réseaux seront réalisés en techniques discrètes (câbles enterrés ou posés en façade).

ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

NEANT

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

Conformément au code l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots.

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 3 m de l'alignement des autres emprises publiques ou voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (repris à l'article R 151-21), dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots.

Les constructions devront s'implanter :

- soit en limite séparative, pour des bâtiments n'excédant pas une hauteur de 3 m à la sablière ou à l'acrotère,
- soit de façon à ce que la distance entre la construction et la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour les piscines et leurs locaux techniques,
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

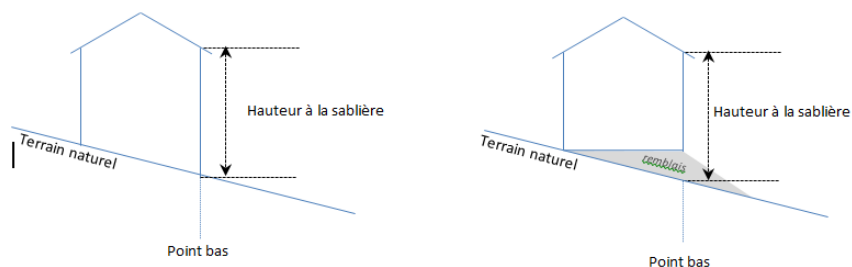
Dans le cas de deux constructions à destination d'habitation sur une même unité foncière, celles-ci doivent être séparées par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé au pied du mur de la construction, ne pourra excéder 6 m à la sablière ou à l'acrotère.



Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles déterminées ci-dessus.

ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

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.

Implantation dans la pente

Le bâti devra s'intégrer dans la pente. Les enrochements apparents, les plateformes ou les terrassements de plus de 1,5 m par rapport au terrain naturel avant travaux sont interdits.

Volumétries

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples (parallélépipèdes).

Toitures

Dans le cas de toitures en pente :

- Les matériaux de couverture des toitures seront de forme et de type tuiles canal, ou tuiles mécaniques de forme creuses ou arrondies dans les tons traditionnels tels que définis dans la palette des matériaux et des teintes « Midi Toulousain » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne.
- La pente sera comprise entre 30 % et 35 %. Il n'y aura pas de débord de toiture en pignon.
- Les chiens assis et lucarnes rampantes sont proscrits.

Les toitures terrasses ainsi que des pentes différentes ne seront autorisées que pour réaliser :

- des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en tuile,
- les constructions annexes ou volumes secondaires (garage, véranda, verrière, abri piscine, ...).

Façades

Les murs seront de teinte uniforme sur les quatre côtés et seront :

- soit enduits dans les tons de la palette des matériaux et des teintes « Midi Toulousain » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne,
- soit en brique apparente.

Clôtures

En limite des voies privées ou publiques et emprises publiques, les clôtures pourront être maçonnées. Les clôtures maçonnées, qui ne devront pas excéder une hauteur de 0,60 m, pourront être surmontées d'un dispositif à claire-voie, à condition que la hauteur maximale de la clôture n'excède pas 1,50 m.

Les clôtures non maçonnées et celles implantées en limite des zones A et N seront réalisées en piquets et en grillage, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 0,30 m. Les haies vives doublant les clôtures seront composées d'essences locales. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Pour l'ensemble de la zone, en limite des voies privées ou publiques et emprises publiques, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,50 m.

ARTICLE AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins de la construction.

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement.

ARTICLE AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations devront être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU) sur le secteur étudié.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme devront être maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales en cas de destruction.

Au moins 30% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » :

- si son revêtement est perméable,
- si sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eau potable, eaux usées, pluviales).

En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

ARTICLE AU-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

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

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreau) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux à haut débit.

ZONE A

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

ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A-2.

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

Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux publics existants,
- l'extension des constructions d'habitation existantes limitée à un total de 50 m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLU,
- l'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 40 m² de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 6 mètres comptés à partir de la berge.

Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation identifiés au document graphique, les occupations et utilisation des sols citées précédemment sont autorisées à la condition que le niveau de plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues et que les constructions s'implantent dans le sens d'écoulement des eaux.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

NEANT

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

Les constructions doivent être implantées :

- à 15 m minimum de l'alignement de la RD35D,
- à 5 m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Pour ce qui concerne les excavations (piscines, mares), elles ne pourront être pratiquées qu'à 5 m au moins de la limite du domaine public ; ce recul est augmenté de 1 m par mètre de hauteur d'excavation.

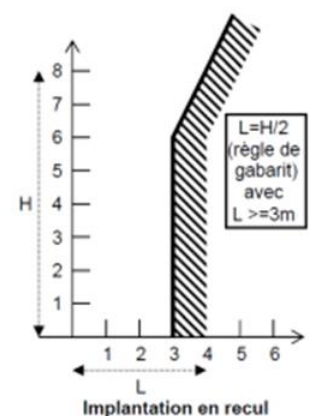
Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante,
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront s'implanter dans la bande de 0 à 15 m de l'alignement des voies et emprises publiques pour des raisons techniques.

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

Les constructions devront s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante,
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront s'implanter dans la bande de 0 à 3 m des limites séparatives pour des raisons techniques.

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

Non règlementé.

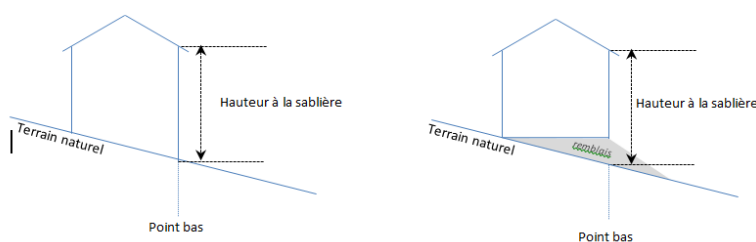
ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitations ne pourra excéder 6 mètres à la sablière ou à l'acrotère, comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé au pied du mur de la construction.

La hauteur des annexes aux constructions d'habitation ne pourra excéder 4 mètres à la sablière ou à l'acrotère, comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé au pied du mur de la construction.



Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles déterminées ci-dessus.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions pour les constructions d'habitation

Généralités

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.

Implantation dans la pente

Le bâti devra s'intégrer dans la pente. Les enrochements apparents, les plateformes ou les terrassements de plus de 1,5 m par rapport au terrain naturel avant travaux sont interdits.

Volumétries

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples (parallélépipèdes).

Toitures

Dans le cas de toitures en pente :

- Les matériaux de couverture des toitures seront de forme et de type tuiles canal, ou tuiles mécaniques de forme creuses ou arrondies dans les tons traditionnels tels que définis dans la palette des matériaux et des teintes « Midi Toulousain » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne.
- La pente sera comprise entre 30 % et 35 %. Il n'y aura pas de débord de toiture en pignon.
- Les chiens assis et lucarnes rampantes sont proscrits.

Les toitures terrasses ainsi que des pentes différentes ne seront autorisées que pour réaliser :

- des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en tuile,
- les constructions annexes ou volumes secondaires (garage, véranda, verrière, abri piscine, ...).

Façades

Les murs seront de teinte uniforme sur les quatre côtés et seront :

- soit enduits dans les tons de la palette des matériaux et des teintes « Midi Toulousain » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne,
- soit en brique apparente.

Toute modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Clôtures

Pour l'ensemble de la zone, les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm.

Les haies vives doublant les clôtures seront composées d'essences locales. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

2. Dispositions pour les bâtiments agricoles

Façades

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, et cætera est interdit. Les couleurs de revêtement de façade devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être peints dans des tons non réfléchissants. Les bardages en bois pourront être peints ou laissés en bois « naturel ». La couleur blanche est proscrite.

ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de la construction.

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

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales en cas de destruction.

Des haies d'arbres d'essences locales devront être plantées le long des bâtiments agricoles, pour la ou les façades présentant le plus grand impact dans le paysage.

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

ARTICLE A-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

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

Non règlementé.

ZONE N

La zone N est une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de risques ou de nuisances. A l'échelle du territoire, elle constitue également un secteur de continuités écologiques.

ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article N-2.

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

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- les extensions des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux publics existants.

Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation identifiés au document graphique, les occupations et utilisation des sols citées précédemment sont autorisées à la condition que le niveau de plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues et que les constructions s'implantent dans le sens d'écoulement des eaux.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

NEANT

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

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour ce qui concerne les excavations, elles ne pourront être pratiquées qu'à 5 m au moins de la limite du domaine public ; ce recul est augmenté de 1 m par mètre de hauteur d'excavation.

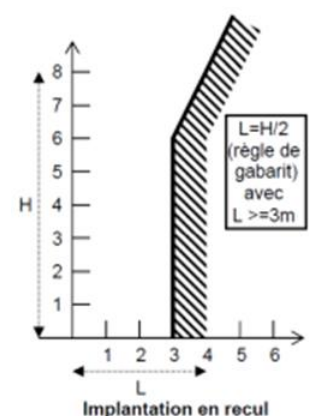
Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante,
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront s'implanter dans la bande de 0 à 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques pour des raisons techniques.

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

Les constructions devront s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante,
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront s'implanter dans la bande de 0 à 3m des limites séparatives pour des raisons techniques.

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

Non règlementé.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions pour les bâtiments agricoles

Façades

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, et cætera est interdit. Les couleurs de revêtement de façade devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être peints dans des tons non réfléchissants. Les bardages en bois pourront être peints ou laissés en bois « naturel ». La couleur blanche est proscrite.

ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

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

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales en cas de destruction.

Des haies d'arbres d'essences locales devront être plantées le long des bâtiments agricoles, pour la ou les façades présentant le plus grand impact dans le paysage.

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

ARTICLE N-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

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

Non règlementé.