

Département de Haute-Garonne

COMMUNE DE
MARIGNAC-LASCLARES



PLAN LOCAL D'URBANISME

PENSER LA VILLE DE DEMAIN

AMENAGER ET GERER L'ESPACE RURAL

| | |
|-----------|---|
| Règlement | 4 |
|-----------|---|

Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 31 juillet 2009

Enquête publique du 9 juillet au 10 août 2009

Approbation le 26 novembre 2009

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1) CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme.

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,

- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

. le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU

Article 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub, et Uc)

- des zones à urbaniser (AUo)

- des zones naturelles (N, Nc et Nh)

- des zones agricoles (A et Ap)

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme)

- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme

- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme

Article 4) ADAPTATIONS MINEURES

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

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

Article 5) PERMIS DE DEMOLIR

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

Article 6) PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et

de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Article 7) CLOTURES

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

Article 8) DEFINITIONS

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

Accès: ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures

Alignement: limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement: travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation: construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels, terrasses...

Bâtiment: construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, terrasses...

Caravanes isolées: caravanes soumises à autorisation en application de l'article R111-40 du Code de l'Urbanisme.

Changement de destination: travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci.

Constructions ou installations liées à des activités agricoles: elles sont:

. soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricole,...),

. soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclut notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant déjà subi des transformations en dehors de ces installations).

Distance entre constructions: distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, arcs, poutres...

Emprise: projection verticale au sol de l'ensemble de la construction ou de ses annexes créant de la SHOB, à l'exclusion des éléments suivants: gouttières, avant toit

Ensemble ou groupement d'habitations: groupe d'au moins 2 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Extension de construction: augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Extension d'activité: le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas changé ni créer une nouvelle activité.

Hauteur: en l'absence de précision, elle est calculée au faîtage du toit, à l'exclusion des cheminées et antennes.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public: sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratif.

Limites séparatives: limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

Niveau: les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Planté (plantation): aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Propriété: ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait: il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

Reconstruction sur le site d'un bâtiment après démolition totale: elle concerne les ruines lorsqu'elles sont identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume et de la destination initiale de la construction. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction.

La reconstruction est réalisée dessus ou à proximité de cette emprise. La démolition doit avoir pour effet de faire disparaître totalement les éléments de la construction d'origine.

Réhabilitation des constructions existantes de caractère reconnu: elle concerne les constructions dont l'architecture mérite d'être sauvegardée, et dont l'état est en cours de dégradation par manque d'occupation.

Superficie de terrain: il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Voie: en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.

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

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R123-10-1).

Article 10) CONTROLE DU COS

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

Article 11) RAPPELS GENERAUX

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

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

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

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

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

Elle comporte une zone Ap qui est une zone agricole à protéger de toute construction en raison de la qualité des sites et paysages.

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

Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Rappel :

- les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- les occupations et utilisations du sols sont soumises à des conditions particulières dans les zones A incluses dans le périmètre de la cartographie informative des zones inondables de Midi- Pyrénées.
- l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

En zone A :

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

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
-

En zone Ap :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A incluse dans le périmètre de la cartographie informative des zones inondables de Midi- Pyrénées sous réserve de tenir compte des prescriptions contenues dans le document de référence des services de l'état de la région Midi-Pyrénées pour l'évaluation de l'aléa inondation.

Article A3) ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

Article A4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

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

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Pour les terrains prévus en assainissement non collectif avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

Article A5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

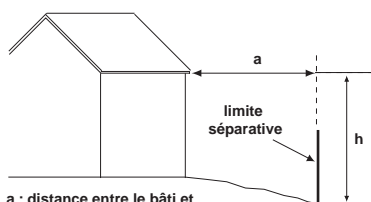
La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement préconisé dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement.

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

Les constructions doivent être implantés au minimum à :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales
- 10 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux
- 3 mètres de l'alignement ou de l'axe de l'emprise des autres voies

Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



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

Les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à 3 mètres. ($a=h/2$)

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

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres de l'axe des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

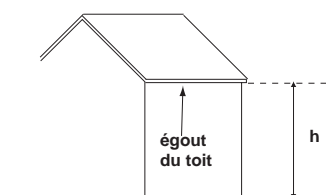
Article A8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



h : hauteur de la construction projetée
• cas général : $h \leq 7$ m
• constructions liées à l'activité agricole : $h \leq 10$ m

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

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

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

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

Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les clôtures devront comporter des haies végétales. A l'arrière pourront être installées des clôtures ajourées.

Article A12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article A13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

Article A14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

Elle comporte des zones Nh correspondant à l'habitat diffus en zone naturelle et agricole sur lesquels les annexes d'habitations pourront être édifiées au sens défini à l'article 8 des dispositions générales.

Elle comporte une zone Nc correspondant à la zone de carrière existante.

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

Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- les occupations et utilisations du sols sont soumises à des conditions particulières dans les zones N incluses dans le périmètre de la cartographie informative des zones inondables de Midi- Pyrénées.
- l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

En zone N :

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

En zone Nc :

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes:

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- les constructions ou installations directement liées à l'activité d'exploitation de carrière sauf celles soumises à dispositions particulières

En zone Nh :

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes:

- l'extension des constructions existantes
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- les bâtiments permettant l'extension des activités existantes
- Les annexes d'habitations existantes telles que définies à l'article 8 des dispositions générales
- Le changement de destination des bâtiments en habitation pour les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme

-
- La reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale comme mentionné dans les dispositions générales

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

Toutes les occupations du sol sont interdites dans **les zones Nh** incluses dans le périmètre de la cartographie informative des zones inondables de Midi- Pyrénées à l'exception des occupations du sol suivantes et sous réserve de tenir compte des prescriptions contenues dans le document de référence des services de l'état de la région Midi-Pyrénées pour l'évaluation de l'aléa inondation :

- l'extension des constructions existantes
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- les bâtiments permettant l'extension des activités existantes
- Les annexes d'habitations existantes telles que définies à l'article 8 des dispositions générales
- La reconstruction des bâtiments sinistrés sous réserve de diminuer leur vulnérabilité et que le sinistre ne soit pas la conséquence d'une inondation

Dans les zones Nc, les constructions liées à l'activité d'exploitation de carrière qui comporte un caractère dangereux ou polluant devront être implantées à plus de 200m des zones d'habitat.

Article N3) ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

Article N4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

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

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Pour les terrains prévus en assainissement non collectif avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

Article N5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement préconisé dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement.

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

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales
- 10 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux
- 3 mètres de l'alignement ou de l'emprise des autres voies

Article N7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à 3 mètres.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres de l'axe des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

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

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

Article N9) EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne devra pas excéder un niveau sur rez-de-chaussée.

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

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

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

En zone Nh incluses dans le périmètre de la cartographie informative des zones inondables, les clôtures devront comporter des haies végétales. A l'arrière pourront être installées des clôtures ajourées permettant le libre écoulement des eaux.

En zone N, Nc et Nh, les clôtures devront être réalisées comme décrit ci-dessous :

- En limite avec l'espace public, la clôture sera composée d'un mur bahut pouvant mesurer 0,60m au maximum, éventuellement surmonté de matériaux ajourés sans que le tout ne puisse dépasser une hauteur maximale de 1,50m.

- En limite séparative, la clôture sera soit bâtie soit végétale. Pour les clôtures bâties, elles seront éventuellement composées d'un mur bahut pouvant mesurer 0.60m au maximum éventuellement surmonté de matériaux ajourés sans que le tout ne fasse plus de 1,50m.

Article N12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Emplacements à prévoir:

Construction à usage d'habitation individuelle (garage/place de parking):

- 2 places par logement de moins de 100 m² de S.H.O.N.
- 3 places par logement de plus de 100 m² de S.H.O.N.

Construction à usage d'habitation collective (garage/place de parking) :

- 1 place par logement de moins de 60 m² de S.H.O.N.
- 2 places par logement de 60 à 120 m² de S.H.O.N.
- 3 places par logement de plus de 120 m² de S.H.O.N.

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

Article N13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

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

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

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUo

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

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

Article AUo) 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITÉS

A l'exclusion des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

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

La zone Ua regroupe le centre ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est notamment caractérisée par le type d'implantation des constructions essentiellement implantées en limite avec l'espace public.

La zone Ub correspond à la périphérie du centre ancien et au hameau de Pujeau. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est notamment caractérisée par une densité moindre que celle existante sur le centre bourg.

La zone Uc correspond aux zones d'habitat situées le long du canal de Saint-Martory et de la départementale 7. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Article U) 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans la zone Ua du présent PLU.
- l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

Sont interdites :

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

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

Non réglementé

Article U) 3 ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

Article U) 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

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

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Pour les terrains prévus en assainissement non collectif avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

Article U) 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement préconisé dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement.

En application de l'article L 123-1 alinéa 12 du code de l'urbanisme, une superficie suffisante pourra être demandée en zone Ua afin de " préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée".

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

En zone Ua :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement. Si cet alignement est matérialisé par une clôture existante, celle-ci pourra être conservée et le bâtiment ne pourra alors être implanté à moins de 3 m de la limite avec l'espace public. Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments existants et les annexes d'habitations comme définies à l'article 8 des dispositions générales.

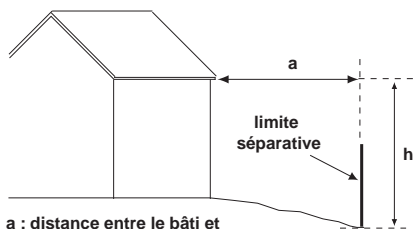
En zone Ub :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de la voie. Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments existants et les annexes d'habitations comme définies à l'article 8 des dispositions générales.

En zone Uc :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe des routes départementales et 10 mètres de l'axe des voies communales. Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments existants et les annexes d'habitations comme définies à l'article 8 des dispositions générales.

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



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

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

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

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

Article U) 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article U) 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

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

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur

architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unicité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment qui devront nécessairement être enduits ;
- les constructions d'architecture extérieure à la région.

2 – Dispositions particulières :

Toitures :

- La pente sera comprise entre 30 et 35%.
- Les toitures seront recouvertes de matériaux de terres cuites ondulés
- Les chiens assis sont interdits.
- Les descentes de toits seront en zinc, aluminium ou en PVC. Les teintes autorisées sont le gris, le blanc ou le beige.
- **En zone Ua**, les arrêts de toits seront constitués obligatoirement d'une génoise.

Ouvertures :

Zone Ua : on distingue les ouvertures donnant sur l'espace public et les ouvertures donnant sur limites séparatives.

Les ouvertures donnant sur l'espace public seront obligatoirement plus hautes que larges. Les fenêtres et volets seront en bois lasuré, à un ou deux vantaux. Les rénovations se feront à l'identique de l'existant.

Les ouvertures donnant sur limites séparatives seront réalisées en bois lasuré, en aluminium ou en PVC. Les teintes autorisées pour les menuiseries sont celles se rapprochant du bois, de l'aluminium ou du blanc. Les rénovations pourront se faire à l'identique de l'existant.

Zone Ub et Uc : Les ouvertures seront réalisées en bois lasuré, en aluminium ou en PVC. Les teintes autorisées pour les menuiseries sont celles se rapprochant du bois, de l'aluminium ou du blanc. Les rénovations pourront se faire à l'identique de l'existant.

Dans tous les secteurs U, les encadrements seront en brique, pierres, pierres de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes. Les encadrements existants en béton seront habillés.

Façades :

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

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels à la chaux, lissés à la truelle, talochés fin ou gratté très fin ou brut ou un revêtement identique à celui qui existait..

Les éléments de décors apparents devront être conservés (briques foraines, galets, colombages...). Les maisons en bois existantes à la date d'approbation du PLU pourront être rénovées à l'identique sauf en cas de destruction totale.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes doivent figurer dans la palette annexée au présent règlement.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Clôtures :

En zone Ua :

En limite avec l'espace public, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'un mur de clôture bâti. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètre avec un mur bahut de 60cm maximum éventuellement surmonté d'un grillage ou de barreaudages.

En limite séparative les clôtures auront, si elles existent, une hauteur maximale de 1,50 mètre avec un mur bahut de 60cm maximum éventuellement surmonté d'un grillage ou de barreaudages.

En zone Ub et Uc :

Les clôtures seront soit bâties soit végétales. Si elles existent, elles auront une hauteur maximale de 1,50 mètre avec un mur bahut de 60cm maximum non obligatoire éventuellement surmonté d'un grillage ou de barreaudages.

Annexes:

Les annexes et clôtures bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Article U) 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Emplacements à prévoir:

Construction à usage d'habitation individuelle (garage/place de parking):

- 2 places par logement de moins de 100 m² de S.H.O.N.
- 3 places par logement de plus de 100 m² de S.H.O.N.

Construction à usage d'habitation collective (garage/place de parking) :

- 1 place par logement de moins de 60 m² de S.H.O.N.
- 2 places par logement de 60 à 120 m² de S.H.O.N.
- 3 places par logement de plus de 120 m² de S.H.O.N.

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

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

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 50% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige doit être planté pour 200m² de terrain. Ces règles ne s'appliquent pas **en zone Ua**.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Article U) 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

Le Coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.20 en zone **Ub et Uc**.

ANNEXES : PALETTES DES TEINTES

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

PALETTE DES TEINTES

Enduits prêts à l'emploi



T beige clair



T beige



T jaune



T ocre orangé



T rouge brique



T grège



T terre



T paille



T ocre rose



T rouge foncé

Enduits à la chaux



sable roux 1



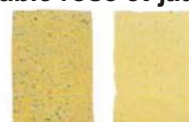
sable roux 2



sable jaune



sable rose et jaune



sable gris et jaune

Badigeons à la chaux



ocre clair



ocre roux



ocre jaune



ocre orangé



ocre rouge