PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE VILLEPINTE

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DU PLU	16 mars 2017
DEBAT SUR LE PADD	
ARRET DU PLU	
ENQUETE PUBLIQUE	
APPROBATION DU PLU	

UrbaDoc
Tony PERRONE
9, avenue Maurice Bourges Maunoury
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

SOMMAIRE

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua 4
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité 5
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 6
Equipement et reseaux 9
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub 10
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité 11
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 12
Equipement et reseaux 15
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue 16
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité 17
Equipement et reseaux 18
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux 19
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité 20
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 21
Equipement et reseaux 23
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU 24
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité 25
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 26
Equipement et reseaux 29
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A 30
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité 31
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 33
Equipement et reseaux 36
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N 37
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité 38
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 40
Equipement et reseaux 43
ANNEXE INDICATIVE concernant le gabarit des voies à créer 44
ANNEXE INDICATIVE concernant la réalisation des aires de retournement 45
ANNEXE concernant les teintes des enduits de façade 46
ANNEXE concernant les teintes des menuiseries 47
ANNEXE INDICATIVE concernant l'accompagnement végétalisé 48
ANNEXE INDICATIVE : shémas de principe 49
ANNEXE INDICATIVE : le traitement des lisières agro-urbaines 50
DEFINITIONS 57

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Comme le définit l'article R151-18 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 correspond au centre ancien de Villepinte.

Le règlement vise à assurer la continuité des caractéristiques de cette zone, à savoir :

- la réunion des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;
- le maintien des formes urbaines et architecturales existantes ;
- la reconquête du centre ancien, avec la réhabilitation des logements vacants et/ou insalubres ;
- la création d'un ou plusieurs petits immeubles locatifs, après préemption.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (hors implantation de panneaux photovoltaïques au sol) est autorisé sans tenir compte des dispositions édictées dans le règlement de la zone.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors que ce bâtiment a été régulièrement édifié. Est également autorisée, sous réserve des dispositions du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial justifie son maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

UA.1 DESTINATIONS ET SOUS - DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- les activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous-destinations « industrie » et « entrepôt » ;

Les destinations de construction autorisées sont :
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage de commerce et activités de service, à limitation d'usage listée à l'article Ua2 ;
- les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour la sous-destination de « bureau » ;
- les équipements d'intérêt collectif et les équipements destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

UA.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

La construction à usage de commerce et activités de services est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 300 m^2 de surface de vente. La dite construction doit être compatible avec la vie urbaine, la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage.

Les places de stationnement privatives liées aux commerces existants ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

2.2 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur toute la zone.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir
Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir[a].

Edification de clôtures
Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux[b].

2.4 Destination des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

La zone est incluse, pour partie ou en totalité, dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription pour :
- AC1 – Monument historique inscrit (Eglise Saint-Jean-Baptiste) ;
- PM1 – Plan de prévention des risques d'inondation ;
- le risque mouvement de terrain ;
- la route classée à grande circulation (RD 6113) ;
- le risque de transport de matières dangereuses (RD 6113) ;
- le risque classement sonore des infrastructures de transports terrestres (RD 6113).

Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLU.

En application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé et matérialisé sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

UA.3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1 Mixité sociale

Le règlement graphique identifie les immeubles pour lesquels le changement de destination des rez-de-chaussée est interdit pour tout autre activité que celle de commerce ou service.

[a] *Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.*
[b] *Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.*

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA.4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'à l'acrotère pour les toitures-terrasses. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

L'acrotère correspond à des éléments de façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps plein ou à claire-voie.
La notion de terrain naturel fait référence à l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Hauteur autorisée
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble le plus haut situé sur les parcelles mitoyennes, sous réserve que cet immeuble ait une destination d'habitat.

Règle dérogatoire
L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui, initialement, dépassaient cette hauteur de 10 mètres, est autorisée, sans toutefois qu'il soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale faisant l'objet de l'extension.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation
Les constructions doivent être implantées à l'alignement des constructions situées sur les parcelles mitoyennes.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation
Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, la distance restante entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 mètres.

4.4 Règles dérogatoires aux règles d'implantation

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui, initialement, ne respectaient pas cette règle, à la condition de ne pas aggraver la non-conformité ;
- pour les annexes d'habitations (excepté les piscines) qui peuvent être implantées en limite séparative postérieure ;
- pour les piscines qui doivent respecter un recul minimum obligatoire de 1 mètre par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet, ce recul étant apprécié à compter de la limite du bassin ;
- pour les préconisations à respecter en matière d'accès, de bruit ou de sécurité le long des routes départementales ;
- pour le passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité) ou pour la réalisation d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- pour une impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie des lieux ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les limites séparatives, qui correspondent aux limites entre propriétés privées, sont de deux types :
- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

UA.5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Façades

A part le cas d'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades sont obligatoirement enduites et le traitement à la chaux privilégié. La finition est de type « taloché » ou « lissé » à la truelle.

Les façades d'aspect métallique sont interdites.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou, en cas d'utilisation de dispositifs à clairevoie ou faux clairevoie, un aspect platelage.

Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

Dans le cas d'une réhabilitation, d'une rénovation, d'une extension ou de surélévation, l'ensemble des éléments de décor et de modénature doit être conservé ou poursuivi. Les colombages, les chaines d'angle et pilastres, les bandeaux d'étage, les clés et allèges, les corniches ou les génoises et les soubassements en font notamment partie.

5.2 Ouvertures

Les ouvertures sont plus hautes que larges, sauf dans le cas de la pose d'une baie vitrée posée au sol et ont une forme rectangulaire.

Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

Dans le cas de volets roulants, le coffre doit être installé dans l'embrasure ; les glissières sont implantées au plus près de la fenêtre et la pose d'un lambrequin obligatoire. La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

Dans le cadre d'une réhabilitation les menuiseries en bois peuvent être conservées.

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessus.

5.3 Toitures

La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comporte deux pans de toit à minima ; toutefois, les terrasses tropéziennes sont autorisées. Les volumes secondaires et les annexes d'habitation peuvent ne comporter qu'un seul pan de toit.

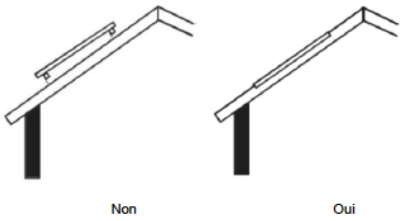
Les pentes de toit ont un pourcentage de pente compris entre 27 % et 35 %.

La couverture est assurée par des tuiles courbes de teintes terre cuite ou ocre.

La couverture peut comporter des fenêtres de toit.

Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques sont autorisés, sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture et non posés en surplomb (les dispositifs suivent la pente du toit).

Schéma opposable



La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.4 Eléments extérieurs

Les antennes et paraboles ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur l'espace public.

Les boîtes aux lettres ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

5.5 Clôtures

Règle de hauteur et de composition
La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.

La hauteur globale de la clôture sera de 2 mètres au maximum et la partie maçonnée ne pourra pas dépasser 0,80 mètre.

Règle d'implantation
Toute plantation est interdite à moins de 0,5 mètre de la limite de propriété.

Les plantations dépassant 2 mètres de hauteur doivent se trouver à 2 mètres au moins de la limite de propriété.

Règle dérogatoire
Pour la hauteur et l'implantation, afin de garantir la sécurité routière, les règles sont adaptées pour assurer la visibilité aux intersections et dans les courbes de voiries.

Règles d'aspect
Les parties maçonnées sont enduites des deux côtés, y compris le couronnement, et doivent respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les grillages peuvent être souples ou rigides.

5.6 Extensions – Annexes

Les extensions, annexes à l'habitation peuvent soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent soit selon les règles définies ci-dessus.

5.7 Rappel règlementaire

L'ensemble de la zone Ua se situe dans le périmètre de l'Eglise Saint-Jean-Baptiste inscrite au titre des monuments historiques. Toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux et procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou les systèmes de production d'énergie renouvelable pour les besoins de la consommation domestique des pétitionnaires ne peuvent être interdits. Toutefois le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

UA.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
Sur chaque lot ou parcelle, 30% à minima de la surface doit être non imperméabilisée ou éco-aménagée pour favoriser la capacité d'infiltration du sol.

6.2 Essences privilégiés
Les essences à privilégier pour la constitution de haies sont annexées au présent règlement.

UA.7 STATIONNEMENT
7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement ou du changement de destination d'une construction vers de l'habitat
Une place de stationnement est obligatoire pour chaque tranche entamée de 50m2 de surface de plancher.

7.2 Autre cas s'appliquant à la construction neuve, à la réhabilitation, aux changements de destination et à la réaffectation
Le changement de destination des garages est autorisé, à condition de conserver au moins une place de stationnement privative.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

UA.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet soumis à autorisation doit être desservi par une voie publique ou privée :
- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés,
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès véhicule est interdit sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation.

Tout nouvel accès est interdit sur la RD 6113.

Les nouveaux accès sont limités et se font en accord avec les gestionnaires de la voirie départementale sur les RD 213, RD 28 et RD 526.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale est interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie.

Si tel n'est pas le cas, après consultation du Conseil Départemental, les aménagements liés à la sécurité, tels que regrouper les accès ou faciliter la visibilité, peuvent être exigés du pétitionnaire avant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

UA.9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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.

9.2 Gestion des eaux pluviales

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

9.3 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Tout nouveau raccordement est soumis à la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PAC).

9.4 Electricité – téléphonie – fibre optique

Tout projet qui requiert une desserte en électricité, en téléphonie et en fibre optique doit être raccordé au réseau public de distribution.

Dans les secteurs où les réseaux sont enfouis, le raccordement doit être effectué en souterrain.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

Comme le définit l'article R151-18 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 Ub correspond aux extensions du centre ancien, le plus souvent sous forme pavillonnaire.

Le règlement vise à conforter et à améliorer les caractéristiques de cette zone, à savoir :

- la maîtrise du développement pavillonnaire, en privilégiant un urbanisme de greffe ;
- l'aménagement des dents creuses et fonds de jardin, pour une consommation modérée de l'espace ;
- la diversification de l'offre pour favoriser la mixité sociale (terrains, programmes de logements).

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (hors implantation de panneaux photovoltaïques au sol) est autorisé sans tenir compte des dispositions édictées dans le règlement de la zone.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors que ce bâtiment a été régulièrement édifié. Est également autorisée, sous réserve des dispositions du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

UB.1 DESTINATIONS ET SOUS - DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous destination « industrie » et entrepôt ».

Les destinations de construction autorisées sont :
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage de commerce et activités de service, à limitation d'usage listée à l'article Ub2 ;
- les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous-destinations de « bureau » et « centre des congrès et d'exposition » ;
- les équipements d'intérêt collectif et les équipements destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

UB.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

La construction à usage de commerce et activités de services est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 300 m^2 de surface de vente. Pour la cave coopérative, la surface de vente ne doit pas dépasser 1 000 m^2 de surface de vente. Les dites constructions doivent être compatibles avec la vie urbaine, la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage.

Les places de stationnement privatives liées aux commerces existants ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

2.2 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur toute la zone.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir
Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir[a].

Edification de clôtures
Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux[b].

2.4 Destination des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

La zone est incluse, pour partie ou en totalité, dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription pour :
- AC1 – Monument historique inscrit (Eglise Saint-Jean-Baptiste) ;
- PM1 – Plan de prévention des risques d'inondation ;
- le risque mouvement de terrain ;
- la route classée à grande circulation (RD 6113) ;
- le risque de transport de matières dangereuses (RD 6113) ;
- le risque classement sonore des infrastructures de transports terrestres (RD 6113).

Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLU.

En application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé et matérialisé sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

UB.3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

[a] *Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.*
[b] *Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.*

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB.4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

L'acrotère correspond à des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps plein ou à claire-voie.
La notion de terrain naturel fait référence à l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Hauteur autorisée
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble situé sur les parcelles mitoyennes, sous réserve que cet immeuble ait une destination d'habitat.

La hauteur peut être supérieure de 20 % à la hauteur autorisée, lorsque le terrain présente une pente supérieure à 20 %.

Règle dérogatoire
L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui, initialement, dépassaient cette hauteur de 7 mètres est autorisée, sans toutefois qu'il soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation
Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement. La distance restante entre une limite séparative et la construction à implanter doit être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 mètres.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation
Les constructions doivent s'implanter en retrait. La distance restante entre une limite séparative et la construction à implanter doit être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 mètres.

4.4 Règles dérogatoires aux règles d'implantation

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui, initialement, ne respectaient pas cette règle, à la condition de ne pas aggraver la non-conformité ;
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1 mètre par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet ; ce recul étant apprécié à compter de la limite du bassin ;
- pour les préconisations à respecter en matière d'accès, de bruit ou de sécurité le long des routes départementales ;
- pour le passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité) ou pour la réalisation d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- pour une impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie des lieux ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :
- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

UB.5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Façades

A part le cas d'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades sont obligatoirement enduites et le traitement à la chaux privilégié. La finition est de type « taloché » ou « lissé » à la truelle.

Les façades d'aspect métallique sont interdites.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou, en cas d'utilisation de dispositifs à clairevoie ou faux clairevoie, un aspect platelage.

Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

Dans le cas d'une réhabilitation, d'une rénovation, d'une extension ou de surélévation, l'ensemble des éléments de décor et de modénature doit être conservé ou poursuivi. Les colombages, les chaines d'angle et pilastres, les bandeaux d'étage, les clés et allèges, les corniches ou les génoises et les soubassements en font notamment partie.

5.2 Ouvertures

Les ouvertures sont plus hautes que larges, sauf dans le cas de la pose d'une baie vitrée posée au sol et ont une forme rectangulaire.

Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

Dans le cas de volets roulants, le coffre doit être installé dans l'embrasure ; les glissières sont implantées au plus près de la fenêtre et la pose d'un lambrequin obligatoire. La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessus.

5.3 Toitures

La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comporte deux pans de toit à minima. Les volumes secondaires et les annexes d'habitation peuvent ne comporter qu'un seul pan de toit.

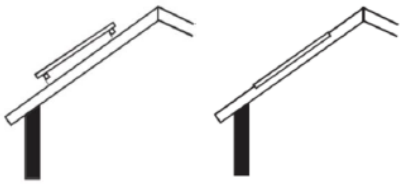
Les pentes de toit ont un pourcentage de pente compris entre 27 % et 35 %.

La couverture est assurée par des tuiles courbes de teintes terre cuite ou ocre.

La couverture peut comporter des fenêtres de toit.

Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques sont autorisés, sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture et non posés en surplomb (les dispositifs suivent la pente du toit).

Schéma opposable



La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.4 Eléments extérieurs

Les antennes et paraboles ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur l'espace public.

Les boîtes aux lettres ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

5.5 Clôtures

Règle de hauteur et de composition
La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.

La hauteur globale de la clôture sera de 2 mètres au maximum et la partie maçonnée ne pourra pas dépasser 0,80 mètre.

Règle d'implantation
Toute plantation est interdite à moins de 0,5 mètre de la limite de propriété.
Les plantations dépassant 2 mètres de hauteur doivent se trouver à 2 mètres au moins de la limite de propriété.

Règle dérogatoire
Pour la hauteur et la composition tout comme pour l'implantation, afin de garantir la sécurité routière, les règles sont adaptées pour assurer la visibilité aux intersections et dans les courbes de voiries.

Règles d'aspect
Les parties maçonnées sont enduites des deux côtés, y compris le couronnement, et doivent respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
Les grillages peuvent être souples ou rigides.

5.6 Extensions – Annexes
Les extensions, annexes à l'habitation peuvent soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent soit selon les règles définies ci-dessus.

5.7 Rappel règlementaire

Certaines parties de la zone Ub se situent dans le périmètre de l'Eglise Saint-Jean-Baptiste inscrite au titre des monuments historiques. Toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux et procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou les systèmes de production d'énergie renouvelable pour les besoins de la consommation domestique des pétitionnaires ne peuvent être interdits. Toutefois le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

UB.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable
Sur chaque lot ou parcelle, 30% à minima de la surface doit être non imperméabilisée ou éco-aménagée pour favoriser la capacité d'infiltration du sol.

6.2 Essences privilégiés
Les essences à privilégier pour la constitution de haies sont annexées au présent règlement.

6.3 Secteurs contribuant aux continuités écologiques

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable pour les espaces délimités sur le règlement graphique comme éléments à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le défrichement de ces secteurs est interdit.

UB.7 STATIONNEMENT

7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement ou du changement de destination d'une construction vers de l'habitat

Pour un logement réalisé de type T1, T2 ou T3, création d'une place de stationnement.

Pour un logement réalisé de type T4 et plus, création de deux places de stationnement.

7.2 Autre cas s'appliquant à la construction neuve, à la réhabilitation, aux changements de destination et à la réaffectation

Pour la construction à usage de bureau, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :
- de 25m^2 de surface de vente ou d'activité (surfaces hors parties techniques),
- de 40m^2 de surface de bureau (surfaces hors parties techniques).

EQUIPEMENT ET RESEAUX

UB.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet soumis à autorisation doit être desservi par une voie publique ou privée :
- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés,
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès véhicule est interdit sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation.

Tout nouvel accès est interdit sur la RD 6113.

Les nouveaux accès sont limités et se font en accord avec les gestionnaires de la voirie départementale sur les RD 213, RD 28 et RD 526.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale est interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie.

Si tel n'est pas le cas, après consultation du Conseil Départemental, les aménagements liés à la sécurité, tels que regrouper les accès ou faciliter la visibilité, peuvent être exigés du pétitionnaire avant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

UB.9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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.

9.2 Gestion des eaux pluviales

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

Si ce raccordement n'est pas possible, il faut respecter les règles édictées ci-dessous :

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare
Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

9.3 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable.

A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur et validé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) auprès de la communauté de communes Piège-Lauragais-Malepère, est exigé.

Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales feront l'objet d'un prétraitement avant rejets conformément à la réglementation en vigueur.

Tout nouveau raccordement sera soumis à la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PAC).

9.4 Electricité – téléphonie – fibre optique

Tout projet qui requiert une desserte en électricité, en téléphonie et en fibre optique doit être raccordé au réseau public de distribution.

Dans les secteurs où les réseaux sont enfouis, le raccordement doit être effectué en souterrain.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

Comme le définit l'article R151-18 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 Ue correspond aux zones d'équipement public.

Le règlement vise à assurer le maintien de la fonctionnalité des sites concernés et de réserver des terrains pour accueillir des équipements nouveaux et/ou aménager des espaces publics de loisirs.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

UE.1 DESTINATIONS ET SOUS - DESTINATIONS

Les destinations de construction interdites sont :
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Les destinations de construction autorisées sont :
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

UE.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir
Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir[a].

Edification de clôtures
Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux[b].

2.2 Destination des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

La zone est incluse, pour partie ou en totalité, dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription pour :
- AC1 – Monument historique inscrit (Eglise Saint-Jean-Baptiste) ;
- PM1 – Plan de prévention des risques d'inondation ;
- le risque mouvement de terrain ;
- le risque de transport de matières dangereuses (RD 6113) ;
- le risque classement sonore des infrastructures de transports terrestres (RD 6113).

Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLU.

[a] *Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.*
[b] *Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.*

EQUIPEMENT ET RESEAUX

UE.3 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1 Règle générale

Tout projet soumis à autorisation doit être desservi par une voie publique ou privée :
- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés,
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès véhicule est interdit sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation.

Sur la RD 6113 : tout nouvel accès sera interdit. Sur la RD 213, RD 28 et RD 526 : les nouveaux accès sont limités et se font en accord avec les gestionnaires de la voirie départementale.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

3.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale est interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie.

Si tel n'est pas le cas, après consultation du Conseil Départemental, les aménagements liés à la sécurité, tels que regrouper les accès ou faciliter la visibilité, peuvent être exigés du pétitionnaire avant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

UE.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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.

4.2 Gestion des eaux pluviales

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

Si ce raccordement n'est pas possible il faut respecter les règles édictées ci-dessous :

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare
Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

4.3 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable.

Tout nouveau raccordement sera soumis à la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PAC).

4.4 Electricité – téléphonie – fibre optique

Tout projet qui requiert une desserte en électricité, en téléphonie et en fibre optique doit être raccordé au réseau public de distribution.

Dans les secteurs où les réseaux sont enfouis, le raccordement doit être effectué en souterrain.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

Comme le définit l'article R151-18 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 Ux correspond au secteur artisanal de la commune.

Le règlement vise à assurer le maintien de la fonctionnalité des deux sites.

Tout projet devra se référer, en complément du présent règlement, à la Charte de qualité des zones d'activités du Pays Lauragais, figurant en annexe du dossier de PLU.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (hors implantation de panneaux photovoltaïques au sol) est autorisé sans tenir compte des dispositions édictées dans le règlement de la zone.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement dès lors que ce bâtiment a été régulièrement édifié. Est également autorisée, sous réserve des dispositions du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

UX.1 DESTINATIONS ET SOUS - DESTINATIONS

Les destinations de construction interdites sont :
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles listées à l'article Ux2.

Les destinations de construction autorisées sont :
- les constructions à usage de commerce et activités de service soumises à limitation d'usage listée à l'article Ux2 ;
- les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire ;
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

UX.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

La construction à usage de commerce et activité de services est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 1000 m^2de surface de vente.

Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, sont autorisées. Dans ce cas, les constructions devront être intégrées au bâtiment à usage d'activité et avoir une surface de plancher inférieure à 90 m2.

Les places de stationnement privatives liées aux commerces et activités de services existants ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

2.2 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur toute la zone.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir
Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir[a].

Edification de clôtures
Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux[b].

2.4 Destination des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

La zone est incluse, pour partie ou en totalité, dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription pour :
- AC1 – Monument historique inscrit (Eglise Saint-Jean-Baptiste) ;
- PM1 – Plan de prévention des risques d'inondation ;
- le risque mouvement de terrain ;
- la route classée à grande circulation (RD 6113) ;
- le risque de transport de matières dangereuses (RD 6113).

Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLU.

UX.3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

[a] *Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.*
[b] *Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.*

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX.4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

L'acrotère correspond à des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps plein ou à claire-voie.
La notion de terrain naturel fait référence à l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Hauteur autorisée
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres.

Règle dérogatoire
L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui, initialement, dépassaient cette hauteur de 10 mètres, est autorisée, sans toutefois qu'il soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation
Les constructions seront implantées en retrait de 25 mètres minimum de l'axe de la RD 6113 et en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux autres voies.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation
Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

Règle générale en cas d'implantation en retrait
Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3 mètres ;
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

4.4 Règles dérogatoires aux règles d'implantation

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :
- pour les préconisations à respecter en matière d'accès, de bruit ou de sécurité le long des routes départementales ;
- pour le passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité) ou pour la réalisation d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- pour une impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie des lieux ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :
- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
- les limites postérieures (fond de parcelles) qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

UX.5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Façades

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : les façades doivent obligatoirement être enduites.

Les façades d'aspect métallique sont autorisées.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou, en cas d'utilisation de dispositifs à clairevoie ou faux clairevoie, un aspect platelage.

Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

5.3 Toitures

La pose en toiture d'éléments artificiels de décoration ou de publicité est interdite.

La pose de panneaux photovoltaïques ou tuiles solaires est autorisée ; toutefois, si les dispositifs photovoltaïques sont posés en surplomb de la toiture, ils doivent être masqués par un acrotère.

5.4 Eléments extérieurs

Les antennes et paraboles ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur l'espace public.

Les climatiseurs installés sur la toiture doivent être masqués par un acrotère.

5.5 Clôtures

Règle de hauteur et de composition
La clôture peut être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.

La hauteur globale de la clôture est autorisée à 2 mètres au maximum et la partie maçonnée ne peut dépasser 1,20 mètre.

Règle d'implantation
Toute plantation est interdite à moins de 0,5 mètre de la limite de propriété.

Les plantations dépassant 2 mètres de hauteur doivent se trouver à 2 mètres au moins de la limite de propriété.

Règle dérogatoire
Pour la hauteur et l'implantation, afin de garantir la sécurité routière, les règles sont adaptées pour assurer la visibilité aux intersections et dans les courbes de voiries.

Règle d'aspect
Les parties maçonnées doivent être enduites des deux côtés.

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, doivent respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les grillages peuvent être souples ou rigides.

5.6 Rappel règlementaire

Certaines parties de la zone Ux se situent dans le périmètre de l'Eglise Saint-Jean-Baptiste inscrite au titre des monuments historiques. Toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux et procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou les systèmes de production d'énergie renouvelable pour les besoins de la consommation domestique des pétitionnaires ne peuvent être interdits. Toutefois le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

UX.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable
Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface doit être non imperméabilisée ou éco-aménagée pour favoriser la capacité d'infiltration du sol.

6.2 Essences privilégiés
Les essences à privilégier pour la constitution de haies sont annexées au présent règlement.

UX.7 STATIONNEMENT

7.1 Stationnement ouvert au public

Pour la construction à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :
- de 25m^2 de surface de vente ou de service (surfaces hors parties techniques),
- de 40m^2 de surface de bureau (surfaces hors parties techniques),
- de 60m^2 de surface d'entrepôt (surfaces hors parties techniques).

EQUIPEMENT ET RESEAUX

UX.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet soumis à autorisation doit être desservi par une voie publique ou privée :
- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés,
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès véhicule est interdit sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation.

Tout nouvel accès est interdit sur la RD 6113.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

8.2 Cas particuliers

Sans objet

UX.9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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.

9.2 Gestion des eaux pluviales

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

Si ce raccordement n'est pas possible, il faut respecter les règles édictées ci-dessous :

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare
Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

9.3 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable.

Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout nouveau raccordement sera soumis à la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PAC).

9.4 Electricité – téléphone – fibre optique

Tout projet qui requiert une desserte en électricité, en téléphonie et en fibre optique doit être raccordé au réseau public de distribution.

Dans les secteurs où les réseaux sont enfouis, le raccordement doit être effectué en souterrain.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité du tissu urbanisé existant.

Le règlement vise à maîtriser et planifier l'urbanisation des trois secteurs :
- en greffant les quartiers nouveaux aux tissu urbain existant ;
- en maximisant les réseaux existants et en diversifiant les aménagements ;
- en planifiant et en procédant au phasage pour les programmes des trois OAP.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (hors implantation de panneaux photovoltaïques au sol) est autorisé sans tenir compte des dispositions édictées dans le règlement de la zone.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Est également autorisé, sous réserve des dispositions du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

1AU.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire à l'exception de la sous destination de « bureau ».

Les destinations de construction autorisées sont :
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage de commerce et activités de service, d'une surface inférieure à 300 m^2 ;
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1AU.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

La construction à usage de commerce et activités de services, autorisée sous réserve de ne pas dépasser 300 m^2 de surface de vente, doit être compatible avec la vie urbaine, la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage.

Phasage des opérations
Les zones 1AU sont urbanisées de la manière suivante :
- les zones 1AUa sont urbanisées en priorité, sans hiérarchisation de principe ;
- la zone 1AUb est urbanisée, lorsque 60% minimum de la surface des zones 1AUa aura été urbanisée.

2.2 Droit de préemption
Non règlementé.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir
Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir[a].

Edification de clôtures
Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux[b].

2.4 Destination des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription
La zone est incluse, pour partie ou en totalité, dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription pour :
- AC1 – Monument historique inscrit (Eglise Saint-Jean-Baptiste) ;
- le risque mouvement de terrain ;
- le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (RD 6113) ;
- la route classée à grande circulation (RD 6113) ;
- le risque de transport de matières dangereuses (RD 6113).

Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLU.

2.5 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » – Pièce 3.

L'urbanisation doit être réalisée soit dans le cadre d'une opération sur l'ensemble du secteur, soit dans le respect de la programmation inscrite dans le document OAP.

Les densités projetées pour chaque OAP sont à considérer comme des densités minimales.

1AU.3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

[a] *Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.*
[b] *Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.*

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU.4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

L'acrotère correspond à des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps plein ou à claire-voie.
La notion de terrain naturel fait référence à l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Hauteur autorisée
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres

Pour l'îlot B de l'OAP N°1, pour tenir compte de la configuration du terrain (pente excédent 20 %), la hauteur des constructions peut être comprise entre 7 et 10 mètres.

Pour l'îlot A de l'OAP N°2, pour permettre le respect les contraintes urbaines et architecturales, la hauteur des constructions peut être comprise entre 7 et 10 mètres.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation
Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement. La distance restante entre une limite séparative et la construction à implanter doit être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 mètres.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation
Les constructions doivent être implantées en retrait. La distance restante entre une limite séparative et la construction à implanter doit être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 mètres.

Règles dérogatoires aux règles d'implantation

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1 mètre par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet ; ce recul étant apprécié à compter de la limite du bassin ;
- pour les préconisations à respecter en matière d'accès, de bruit ou de sécurité le long des routes départementales ;
- pour le passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité) ou pour la réalisation d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- pour une impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie des lieux ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :
- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

1AU.5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Façades

A part le cas d'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades sont obligatoirement enduites et le traitement à la chaux privilégié. La finition est de type « taloché » ou « lissé » à la truelle.

Les façades d'aspect métallique sont interdites.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou, en cas d'utilisation de dispositifs à clairevoie ou faux clairevoie, un aspect platelage.

Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

5.2 Ouvertures

Les ouvertures sont plus hautes que larges, sauf dans le cas de la pose d'une baie vitrée posée au sol et ont une forme rectangulaire.

Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

Dans le cas de volets roulants, le coffre doit être installé dans l'embrasure ; les glissières sont implantées au plus près de la fenêtre et la pose d'un lambrequin obligatoire. La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessus.

5.3 Toitures

La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comporte deux pans de toit à minima. Les volumes secondaires et les annexes d'habitation peuvent ne comporter qu'un seul pan de toit.

Les pentes de toit ont un pourcentage de pente compris entre 27 % et 35%.

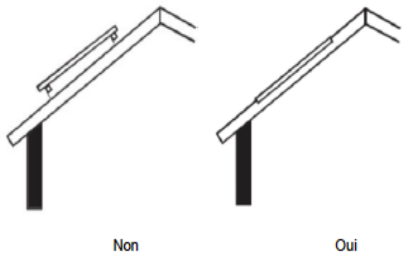
Les terrasses tropéziennes sont autorisées.

La couverture est assurée par des tuiles courbes de teintes terre cuite ou ocre.

La couverture peut comporter des fenêtres de toit.

Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques sont autorisés, sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture et non posés en surplomb (les dispositifs suivent la pente du toit).

Schéma opposable



La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.4 Eléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur l'espace public.

Les boîtes aux lettres ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

5.5 Clôtures

Règle de hauteur et de composition
La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.

La hauteur globale de la clôture sera de 2 mètres au maximum et la partie maçonnée ne pourra pas dépasser 0,80 mètre.

Règle d'implantation
Toute plantation est interdite à moins de 0,5 mètre de la limite de propriété.

Les plantations dépassant 2 mètres de hauteur doivent se trouver à 2 mètres au moins de la limite de propriété.

Règle dérogatoire
Pour la hauteur et la composition tout comme pour l'implantation, afin de garantir la sécurité routière, les règles sont adaptées pour assurer la visibilité aux intersections et dans les courbes de voiries.

Règles d'aspect
Les parties maçonnées sont enduites des deux côtés, y compris le couronnement, et doivent respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les grillages peuvent être souples ou rigides.

5.6 Extensions – Annexes
Les extensions, annexes à l'habitation peuvent être réalisées selon les règles architecturales appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent.

5.7 Rappel règlementaire

Certaines parties de la zone 1AU se situent dans le périmètre de l'Eglise Saint-Jean-Baptiste inscrite au titre des monuments historiques. Toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux et procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou les systèmes de production d'énergie renouvelable pour les besoins de la consommation domestique des pétitionnaires ne peuvent être interdits. Toutefois le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

1AU.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable
Sur chaque lot ou parcelle, 30% à minima de la surface doit être non imperméabilisée ou éco-aménagée pour favoriser la capacité d'infiltration du sol.

6.2 Essences privilégiés
Les essences à privilégier pour la constitution de haies sont annexées au présent règlement.

1AU.7 STATIONNEMENT

7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement ou du changement de destination d'une construction vers de l'habitat.

Pour un logement réalisé de type T1, T2 ou T3, création d'une place de stationnement.

Pour un logement réalisé de type T4 et plus, création de deux places de stationnement.

7.2 Autre cas s'appliquant à la construction neuve :

Pour la construction à usage de bureau, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :
- de 25m^2 de surface de vente ou d'activité (surfaces hors parties techniques),
- de 40m^2 de surface de bureau (surfaces hors parties techniques).

EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AU.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet soumis à autorisation doit être desservi par une voie publique ou privée :
- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés,
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès véhicule est interdit sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation.

Tout nouvel accès est interdit sur la RD 6113.

Les nouveaux accès seront limités et se feront en accord avec les gestionnaires de la voirie départementale sur les RD 213, RD 28 et RD 526.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale est interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie.

Si tel n'est pas le cas, après consultation du Conseil Départemental, les aménagements liés à la sécurité, tels que regrouper les accès ou faciliter la visibilité, peuvent être exigés du pétitionnaire avant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

1AU.9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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.

9.2 Gestion des eaux pluviales

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

Si ce raccordement n'est pas possible, il faut respecter les règles édictées ci-dessous :

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare
Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

9.3 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable.

A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur et validé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) auprès de la communauté de communes Piège-Lauragais-Malepère, est exigé.

Tout nouveau raccordement sera soumis à la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PAC).

9.4 Electricité – téléphone – fibre optique

Tout projet qui requiert une desserte en électricité, en téléphonie et en fibre optique doit être raccordé au réseau public de distribution.

Dans les secteurs où les réseaux sont enfouis, le raccordement doit être effectué en souterrain.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Comme le définit l'article R151-22 du code de l'urbanisme, la zone A ou agricole délimite les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est la zone agricole de la commune.

La zone Ap correspond à la zone agricole inclue dans le périmètre de la zone sensible du Canal du Midi définies par la Charte Interservices relative à l'insertion paysagère et architecturale du Canal du Midi (Cf. annexe du PLU)

Le règlement vise à :
- protéger l'espace agricole ;
- protéger les corridors écologiques ;
- permettre l'évolution du bâti existant.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (hors implantation de panneaux photovoltaïques au sol) est autorisé sans tenir compte des dispositions édictées dans le règlement de la zone.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors que ce bâtiment été régulièrement édifié. Est également autorisée, sous réserve des dispositions du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

A.1 DESTINATIONS ET SOUS - DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :
- les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Les destinations de construction autorisées sont :
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'habitation, à limitation d'usage listée à l'article A2 ;
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Il faut ici entendre par locaux accessoires l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité agricole et notamment :

- la maison d'habitation de l'exploitant dès lors que la présence sur site est justifiée par les besoins de l'exploitation agricole ;
- les constructions nécessaires à la transformation agricole dès lors que les matières transformées proviennent majoritairement de la production de l'exploitant ;
- les constructions nécessaires à la commercialisation des biens produits et/ou transformés sur l'exploitation ;
- les constructions à usage touristique dès lors que l'activité touristique est liée à l'exploitation agricole et ne constitue pas l'activité majeure ; il est fait référence au camping à la ferme ou à l'exploitation d'un ou plusieurs gîtes ruraux.

A.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les zones A et Ap :

L'ensemble des extensions d'une construction à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLU ne doit pas dépasser 50% de la superficie de plancher existante, à la date d'approbation du présent PLU.

Les annexes à une habitation existante ne peuvent pas dépasser 100 m2 de surface au sol, les piscines n'étant pas comptabilisées.

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone Ap :

Les nouveaux bâtiments, les transformations et extensions de bâtiments existants font l'objet d'une étude d'insertion paysagère traitant avec soin le positionnement, le volume, les matériaux, les couleurs, l'aménagement des abords (zone de stockage et de stationnement entre autres), afin d'assurer au mieux leur insertion dans le secteur sensible du canal du Midi.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir
Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir[a].

Edification de clôtures
Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux[b].

2.4 Destination des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

La zone est incluse, pour partie ou en totalité, dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription pour :

- AC2 – Site classé (Le Canal du Midi) ;
- la zone sensible et la zone d'influence autour du Canal du Midi ;
- PM1 – Plan de prévention des risques d'inondation ;

[a] *Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.*
[b] *Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.*

- le risque mouvement de terrain ;
- la route classée à grande circulation (RD 6113) ;
- le risque de transport de matières dangereuses (RD 6113) ;
- le risque classement sonore des infrastructures de transports terrestres (RD 6113) ;
- I3 – Canalisation de transport de gaz naturel ;
- SUP1 – Servitude relative aux effets létaux du phénomène dangereux majorant à savoir la rupture totale de la canalisation suivie d'inflammation ;
- la zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 intitulée « Gravières et plaine de Bram ».

Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLU.

En application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé et matérialisé sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

2.6 Réservoirs de biodiversité secs, corridors terrestres et réservoirs aquatiques

Toute construction réalisée sur un réservoir de biodiversité sec, un corridor terrestre ou un réservoir aquatique n'est autorisée que si elle n'entrave pas la fonctionnalité écologique du site.

A.3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A.4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

L'acrotère correspond à des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps plein ou à claire-voie.
La notion de terrain naturel fait référence à l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Hauteur autorisée
La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas excéder 10 mètres ; cette hauteur est portée à 15 mètres dans le cas de la construction d'un silo.

La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres.

Règle dérogatoire
L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui, initialement, dépassaient cette hauteur est autorisée, sans toutefois qu'il soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale faisant l'objet de l'extension.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation
Les constructions sont implantées en retrait de :
- 75 mètres minimum de l'axe de la RD 6113 ;
- 20 mètres minimum des limites du domaine public fluvial par rapport au Canal du Midi ;
- 15 mètres minimum de l'axe des RD 526, RD 213, RD 28, RD 271 ;
- 5 mètres minimum des autres voies et emprises publiques.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives
Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne peut avoir une distance inférieure à 3 mètres ;
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter doit être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règle d'implantation par rapport au Canal du Midi et aux ruisseaux, canaux et fossés
Les constructions doivent être implantées en retrait de :
- 35 mètres par rapport à l'axe du Canal du Midi ;
- 4 mètres par rapport à la crête de berge des ruisseaux, canaux et fossés non couverts à la date d'approbation du PLU.

4.4 Règles dérogatoires aux règles d'implantation

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU, qui, initialement, ne respectaient pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la non-conformité ;
- pour le passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité) ou pour la réalisation d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- pour une impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie des lieux ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :
- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites postérieures (fond de parcelles) qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

A.5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Façades

Pour les constructions à usage d'habitat :

A part le cas d'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades sont obligatoirement enduites et le traitement à la chaux privilégié. La finition est de type « taloché » ou « lissé » à la truelle.

Les façades d'aspect métallique sont interdites.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou, en cas d'utilisation de dispositifs à clairevoie ou faux clairevoie, un aspect platelage.

Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

Dans le cas d'une réhabilitation, d'une rénovation, d'une extension ou de surélévation, l'ensemble des éléments de décor et de modénature doit être conservé ou poursuivi. Les colombages, les chaines d'angle et pilastres, les bandeaux d'étage, les clés et allèges, les corniches ou les génoises et les soubassements en font notamment partie.

Pour les constructions à usage agricole :

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades doivent obligatoirement être enduites.

Les façades d'aspect métallique sont autorisées.

Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

5.2 Ouvertures

Pour toutes les constructions :

Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Les ouvertures sont plus hautes que larges, sauf dans le cas de la pose d'une baie vitrée posée au sol et ont une forme rectangulaire.

Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

Dans le cas de volets roulants, le coffre doit être installé dans l'embrasure ; les glissières sont implantées au plus près de la fenêtre et la pose d'un lambrequin obligatoire. La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

5.3 Toitures

Pour les constructions à usage d'habitat :

La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comporte deux pans de toit à minima ; toutefois, les terrasses tropéziennes sont autorisées. Les volumes secondaires et les annexes d'habitation peuvent ne comporter qu'un seul pan de toit.

Les pentes de toit ont un pourcentage de pente compris entre 27 % et 35 %.

La couverture est assurée par des tuiles courbes de teintes terre cuite ou ocre.

La couverture peut comporter des fenêtres de toit.

Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques sont autorisés, sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture et non posés en surplomb (les dispositifs suivent la pente du toit).

5.4 Eléments extérieurs

Pour les constructions à usage d'habitat :
Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur l'espace public.

5.5 Clôtures

Dans les secteurs de la trame verte et bleue
Toute clôture réalisée sur une zone repérée comme composante de la trame verte et bleue doit être perméable à la faune sauvage.

Pour les constructions à usage d'habitat :
Règle de hauteur et de composition
La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.

La hauteur globale de la clôture sera de 2 mètres au maximum et la partie maçonnée ne pourra pas dépasser 0,80 mètre.

Règle d'implantation
Toute plantation est interdite à moins de 0,5 mètre de la limite de propriété.

Les plantations dépassant 2 mètres de hauteur doivent se trouver à 2 mètres au moins de la limite de propriété.

Règle dérogatoire
Pour la hauteur et l'implantation, afin de garantir la sécurité routière, les règles sont adaptées pour assurer la visibilité aux intersections et dans les courbes de voiries.

Règle d'aspect
Les parties maçonnées sont enduites des deux côtés, y compris le couronnement, et doivent respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les grillages peuvent être souples ou rigides.

5.6 Extensions – Annexes
Les extensions, annexes à l'habitation peuvent soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent, soit être réalisées selon les règles définies ci-dessus.

5.7 Rappel règlementaire

Certaines parties de la zone A se situent dans le périmètre de l'Eglise Saint-Jean-Baptiste inscrite au titre des monuments historiques. Toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux et procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou les systèmes de production d'énergie renouvelable pour les besoins de la consommation domestique des pétitionnaires ne peuvent être interdits. Toutefois le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

A.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Secteurs contribuant aux continuités écologiques

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable pour les espaces délimités sur le règlement graphique comme espace boisé classé ou éléments à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le défrichement de ces secteurs est interdit.

6.2 Essences privilégiés

Les essences à privilégier pour la constitution de haies sont annexées au présent règlement.

6.3 Lisières agro-urbaines

Un écrin végétalisé marquant la limite entre les espaces d'habitat et d'activités agricoles doit être créé.

A.7 STATIONNEMENT

Non réglementé.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

A.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet soumis à autorisation doit être desservi par une voie publique ou privée :
- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés,
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès véhicule est interdit sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation.

Tout nouvel accès est interdit sur la RD 6113.

Les nouveaux accès sont limités et se font en accord avec les gestionnaires de la voirie départementale sur les RD 213, RD 28 et RD 526 .

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale est interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie.

Si tel n'est pas le cas, après consultation du Conseil Départemental, les aménagements liés à la sécurité, tels que regrouper les accès ou faciliter la visibilité, peuvent être exigés du pétitionnaire avant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

A.9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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.

9.2 Gestion des eaux pluviales

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

Si ce raccordement n'est pas possible, il faut respecter les règles édictées ci-dessous :

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare
Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

9.3 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable.

A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur et validé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) auprès de la communauté de communes Piège-Lauragais-Malepère, est exigé.

Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales feront l'objet d'un prétraitement avant rejets conformément à la réglementation en vigueur.

Tout nouveau raccordement sera soumis à la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PAC).

9.4 Electricité – téléphone – fibre optique

Tout projet qui requiert une desserte en électricité, en téléphonie et en fibre optique doit être raccordé au réseau public de distribution.

Dans les secteurs où les réseaux sont enfouis, le raccordement doit être effectué en souterrain.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° de leur caractère d'espaces naturels ;
4° de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

La zone N concerne les espaces naturels de la commune.
La zone Na concerne le centre de transmission CTM de la Marine nationale.
La zone Nc concerne les gravières de Bram (pour partie).
La zone Nj concerne des fonds de jardin.
La zone Nt concerne les zones à vocation touristique.

Le règlement vise à :
- protéger l'espace naturel et les corridors écologiques ;
- permettre l'évolution du bâti existant.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (hors implantation de panneaux photovoltaïques au sol) est autorisé sans tenir compte des dispositions édictées dans le règlement de la zone.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors que ce bâtiment a été régulièrement édifié. Est également autorisée, sous réserve des dispositions du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

N.1 DESTINATIONS ET SOUS - DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage de commerce et activités de service.

Les destinations de construction autorisées sont :
- les constructions à usage d'habitation, à limitation d'usage listée à l'article N2 ;
- les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, à limitation d'usage listée à l'article N2 ;
- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

N.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés en zone N :

L'ensemble des extensions d'une construction à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLU ne devra pas dépasser 50% de la superficie de plancher existante, à la date d'approbation du présent PLU.

Les annexes à une habitation existante qui ne peuvent dépasser 100 m2 de surface au sol, les piscines n'étant pas comptabilisées.

Sont autorisés en zone Na :

Les constructions, installations et occupations du sol liées à la station radioélectrique (CTM de la Marine nationale).

Sont autorisés en zone Nc :

Les constructions, installations et occupations du sol nécessaires à l'activité de la gravière.

Sont autorisés en zone Nj :

Les annexes à une habitation existante qui ne peuvent dépasser 100 m2 de surface au sol, les piscines n'étant pas comptabilisées.

Sont autorisés en zone Nt :

Les constructions, installations et occupations du sol nécessaires à l'activité touristique.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir
Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir[a].

Edification de clôtures
Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux[b].

2.4 Destination des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

La zone est incluse, pour partie ou en totalité, dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription pour :
- AC1 – Monument historique inscrit (Eglise Saint-Jean-Baptiste) ;
- AC2 – Site classé (Le Canal du Midi) ;
- La zone sensible et zone d'influence autour du Canal du Midi ;
- PM1 – Plan de prévention des risques d'inondation ;
- le risque mouvement de terrain ;
- le risque feu de forêt ;

[a] *Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.*
[b] *Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.*

- la route classée à grande circulation (RD 6113) ;
- le risque de transport de matières dangereuses (RD 6113) ;
- le risque classement sonore des infrastructures de transports terrestres (RD 6113) ;
- la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 intitulée « Gravières et plaine de Bram »

Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLU.

En application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé et matérialisé sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

2.6 Réservoirs de biodiversité secs, corridors terrestres et réservoirs aquatiques

Toute construction réalisée sur un réservoir de biodiversité sec, un corridor terrestre ou un réservoir aquatique n'est autorisée que si elle n'entrave pas la fonctionnalité écologique du site.

N.3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N.4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

L'acrotère correspond à des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps plein ou à claire-voie.
La notion de terrain naturel fait référence à l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Hauteur autorisée

Dans les zones N, Nj et Nt :
La hauteur des constructions de doit pas excéder 7 mètres.

Règle dérogatoire
L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui, initialement, dépassaient cette hauteur est autorisée, sans toutefois qu'il soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Dans les zones N, Nj et Nt :
Les constructions sont implantées en retrait de :
- 75 mètres minimum de l'axe de la RD 6113 ;
- 20 mètres minimum des limites du domaine public fluvial par rapport au Canal du Midi ;
- 15 mètres minimum de l'axe de la RD 526, RD 213, RD 28 ;
- 5 mètres minimum des autres voies et emprises publiques.

Dans la zone Nc :
Les constructions sont implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'emprise publique.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Dans les zones N, Nj et Nt :
Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3 mètres ;
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter doit être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règle d'implantation par rapport au Canal du Midi et aux ruisseaux, canaux et fossés

Les constructions s'implanteront en retrait de :
- 35 mètres par rapport à l'axe du Canal du Midi ;
- 4 mètres par rapport à la crête de berge des ruisseaux, canaux et fossés non couverts à la date d'approbation du PLU.

4.4 Règles dérogatoires aux règles d'implantation

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU, qui, initialement, ne respectaient pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la non-conformité ;

- pour les annexes d'habitations (excepté les piscines), qui peuvent être implantées en limite séparative postérieure ;
- pour les piscines qui doivent respecter un recul minimum obligatoire de 1 mètre par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet, ce recul étant apprécié à compter de la limite du bassin ;
- pour le passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité) ou pour la réalisation d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- pour une impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie des lieux ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :
- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites postérieures (fond de parcelles) qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

N.5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Façades

Dans les zones N, Nj et Nt :

A part le cas d'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades sont obligatoirement enduites et le traitement à la chaux privilégié. La finition est de type « taloché » ou « lissé » à la truelle.

Les façades d'aspect métallique sont interdites.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou, en cas d'utilisation de dispositifs à clairevoie ou faux clairevoie, un aspect platelage.

Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

Dans le cas d'une réhabilitation, d'une rénovation, d'une extension ou de surélévation, l'ensemble des éléments de décor et de modénature doit être conservé ou poursuivi. Les colombages, les chaines d'angle et pilastres, les bandeaux d'étage, les clés et allèges, les corniches ou les génoises et les soubassements en font notamment partie.

5.2 Ouvertures

Dans les zones N, Nj et Nt :

Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Les ouvertures sont plus hautes que larges, sauf dans le cas de la pose d'une baie vitrée posée au sol et ont une forme rectangulaire.

Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

Dans le cas de volets roulants, le coffre doit être installé dans l'embrasure ; les glissières sont implantées au plus près de la fenêtre et la pose d'un lambrequin obligatoire. La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

5.3 Toitures

Dans les zones N, Nj et Nt :

La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comporte deux pans de toit à minima ; toutefois, les terrasses tropéziennes sont autorisées. Les volumes secondaires et les annexes d'habitation peuvent ne comporter qu'un seul pan de toit.

Les pentes de toit ont un pourcentage de pente compris entre 27 % et 35 %.

La couverture est assurée par des tuiles courbes de teintes terre cuite ou ocre.

La couverture peut comporter des fenêtres de toit.

Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques sont autorisés, sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture et non posés en surplomb (les dispositifs suivent la pente du toit).

5.4 Eléments extérieurs

Dans les zones N, Nj et Nt :

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public.

5.5 Clôtures

Dans les zones N, Nj et Nt :

Règle de hauteur et de composition
La clôture peut être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.

La hauteur globale de la clôture sera de 2 mètres au maximum et la partie maçonnée ne pourra pas dépasser 0,80 mètre.

Règle d'implantation
Toute plantation est interdite à moins de 0,5 mètre de la limite de propriété.

Les plantations dépassant 2 mètres de hauteur doivent se trouver à 2 mètres au moins de la limite de propriété.

Règle dérogatoire
Pour la hauteur et l'implantation, afin de garantir la sécurité routière, les règles sont adaptées pour assurer la visibilité aux intersections et dans les courbes de voiries.

Règle d'aspect
Les parties maçonnées sont enduites des deux côtés, y compris le couronnement, et doivent respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les grillages peuvent être souples ou rigides.

Dans les secteurs de la trame verte et bleue
Toute clôture réalisée sur une zone repérée comme composante de la trame verte et bleue doit être perméable à la faune sauvage.

5.6 Extensions – Annexes

Les extensions, annexes à l'habitation peuvent soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent, soit être réalisées selon les règles définies ci-dessus.

5.7 Rappel règlementaire

Certaines parties de la zone N se situent dans le périmètre de l'Eglise Saint-Jean-Baptiste inscrite au titre des monuments historiques. Toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux et procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou les systèmes de production d'énergie renouvelable pour les besoins de la consommation domestique des pétitionnaires ne peuvent être interdits. Toutefois le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

N.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Secteurs contribuant aux continuités écologiques

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable sur les espaces délimités sur le règlement graphique comme espaces boisées classés et les haies protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le défrichement de ces secteurs est interdit.

6.2 Essences privilégiés

Les essences à privilégier pour la constitution de haies sont annexées au présent règlement.

N.7 STATIONNEMENT

Non réglementé.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

N.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet soumis à autorisation doit être desservi par une voie publique ou privée :
- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés,
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès véhicule est interdit sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation.

Tout nouvel accès est interdit sur la RD 6113.

Les nouveaux accès sont limités et se font en accord avec les gestionnaires de la voirie départementale sur les RD 213, RD 28 et RD 526.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale est interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie.

Si tel n'est pas le cas, après consultation du Conseil Départemental, les aménagements liés à la sécurité, tels que regrouper les accès ou faciliter la visibilité, peuvent être exigés du pétitionnaire avant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

N.9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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.

9.2 Gestion des eaux pluviales

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

Si ce raccordement n'est pas possible, il faut respecter les règles édictées ci-dessous :

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare
Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

9.3 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable.

A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur et validé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) auprès de la communauté de communes Piège-Lauragais-Malepère, est exigé.

Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales feront l'objet d'un prétraitement avant rejets conformément à la réglementation en vigueur.

Tout nouveau raccordement sera soumis à la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PAC).

9.4 Electricité – téléphone –fibre optique

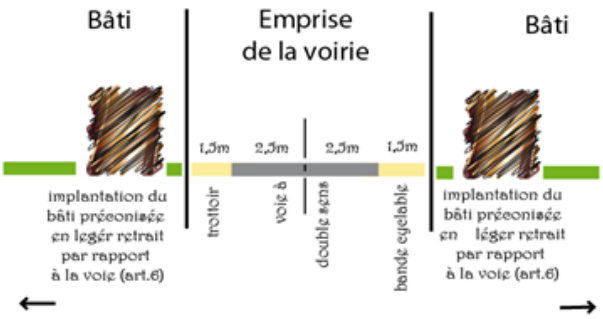
Tout projet qui requiert une desserte en électricité, en téléphonie et en fibre optique doit être raccordé au réseau public de distribution.

Dans les secteurs où les réseaux sont enfouis, le raccordement doit être effectué en souterrain.

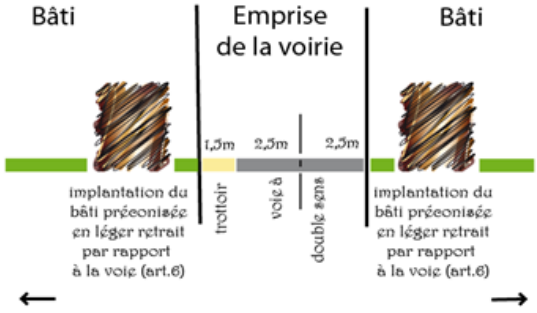
ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT LE GABARIT DES VOIES A CREER

Un éclairage public conforme à la réglementation en vigueur pourra être rendu obligatoire pour les voies nouvelles desservant au moins trois lots ou si leur longueur est supérieure à 60 m.

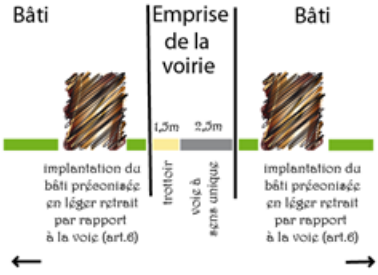
Voie structurante primaire (type A) avec deux trottoirs : L = 8 m minimum



Voie structurante secondaire (type B) avec un seul trottoir : L = 6,5 m minimum

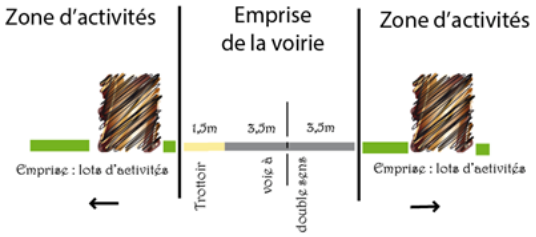


Voie de desserte d'îlots à sens unique (type C) : L = 4 m minimum

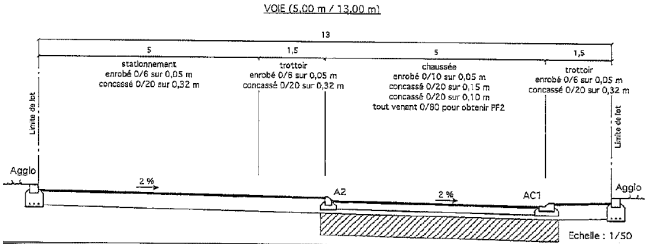


Voie structurante pour les zones d'activités (type D) : L = 10 m minimum

Voie structurante pour les zones d'activités (type E) : L = 8,5 m minimum

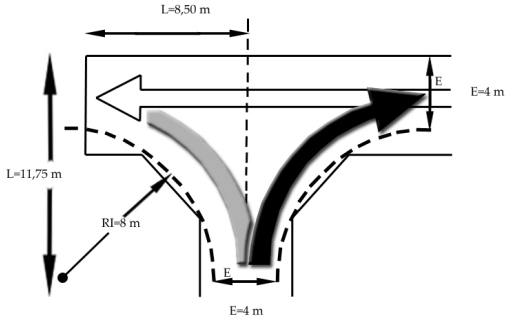


Type d'enrobé pour la réalisation d'une voie avec trottoir et stationnement

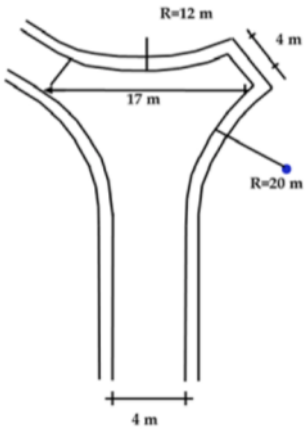


ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT LA REALISATION DES AIRES DE RETOURNEMENT

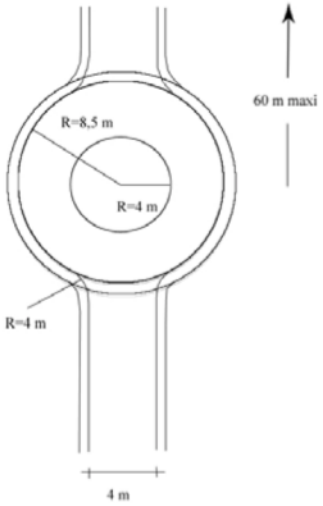
Gabarit des aires de retournement à prendre en considération pour le passage et le retournement des engins de lutte contre le risque incendie :



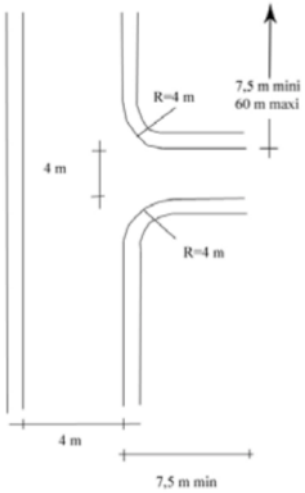
Voie en impasse en forme de "L" en bout



Raquette en "Y"



Raquette circulaire



Raquette en "T"

ANNEXE CONCERNANT LES TEINTES DES ENDUITS DE FAÇADE

Ces teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.
Les références proviennent du Natural Color System (N.C.S.).

ANNEXE CONCERNANT LES TEINTES DES MENUISERIES

L'ensemble des teintes blanches et grises est également autorisé.

ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT L'ACCOMPAGNEMENT VEGETALISE

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc.) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrémente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs, à savoir : qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérente l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender, cela afin d'offrir une variante agréable à l'œil.

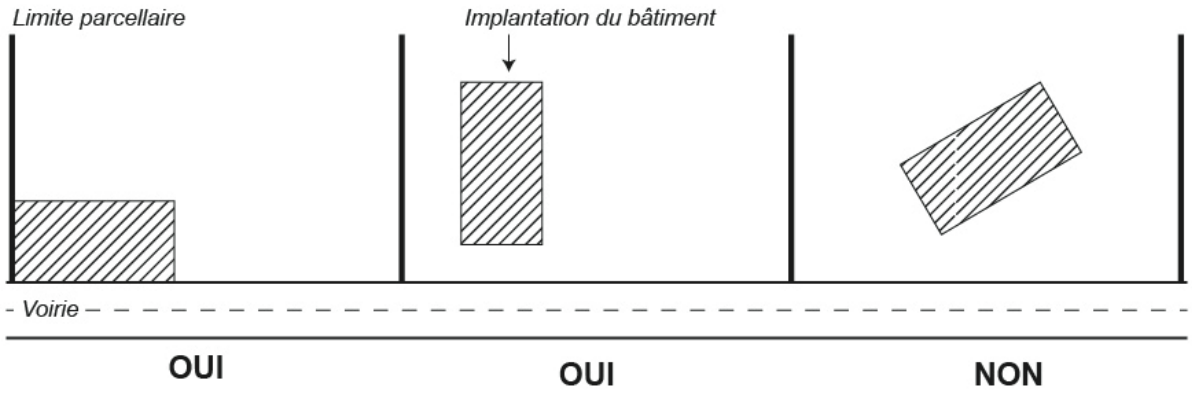
Les végétaux à feuilles caduques de haute tige seront préférentiellement plantés comme régulateurs thermiques (ombrage d'été).

LES ESPECES VEGETALES A PRIVILEGIER SONT LES SUIVANTES (EXTRAIT DE LA CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DU PAYS LAURAGAIS) :

- alisier (Sorbus torminalis)
- amandier (Prunus amygdalus)
- arbousier (Arbutus unedo)
- aubépine (Crataegus laevigata et Crataegus monogyna)
- aulne (Alnus glutinosa)
- buis commun (Buxus sempervirens)
- canne de Provence (Arundo donax)
- charme (Carpinus betulus)
- chêne (Quercus robur et Quercus pubescens)
- chêne vert (Quercus ilex)
- ciste (Cistus sp.)
- cognassier (Cydonia oblonga)
- cormier (Sorbus domestica)
- cornouiller sanguin (Cornus sanguinea
- cyprès (Cupressus sempervirens)
- églantier (Rosa canina ou rubiginosa)
- érable (Acer campestr e)
- érable champêtre (Acer campestr e)
- érable de Montpellier (Acer monspessulanum)
- filaire à feuilles moyennes (Phyllirea media)
- frêne (Fraxinus angustifolia et Fraxinus excelsior)
- fusain (Euonomys europaeus)
- genêt d'Espagne (Spartium junceum)
- genévrier (Juniperus communis)
- houx (Ilex aquifolium) (Montagne Noire)
- laurier noble (Laurus nobilis)
- laurier-tin (Viburnum tinus)
- lilas (Syringa sp.)
- mûrier (Morus nigra)
- néflier (Mespilus germanica)
- nerprun (Rhamnus alaternus)
- noisetier (Corylus avellana)
- peuplier noir (Populus nigra) et peuplier blanc (Populus alba)
- pin d'Alep (Pinus halepensis)
- pin pignon (Pinus pinea)
- pistachier lentisque (Pistacia lentiscus)
- prunellier (Prunus spinosa)
- ronce (Rubus fruticosus)
- saule blanc (Salix alba) et saule pourpre (Salix purpura)
- sureau noir (Sambucus nigra)
- tilleul (Tilia cordata)
- viorne lantane (Viburnum lantana)

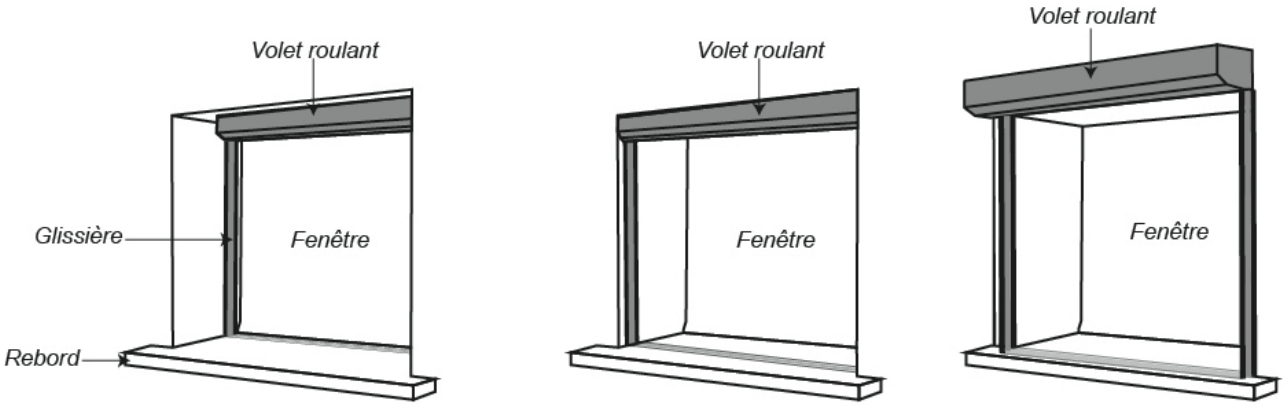
ANNEXE INDICATIVE : SHEMAS DE PRINCIPE

Types d'implantations préconisés :



OUI **OUI** **NON**

Pose de volet roulant :

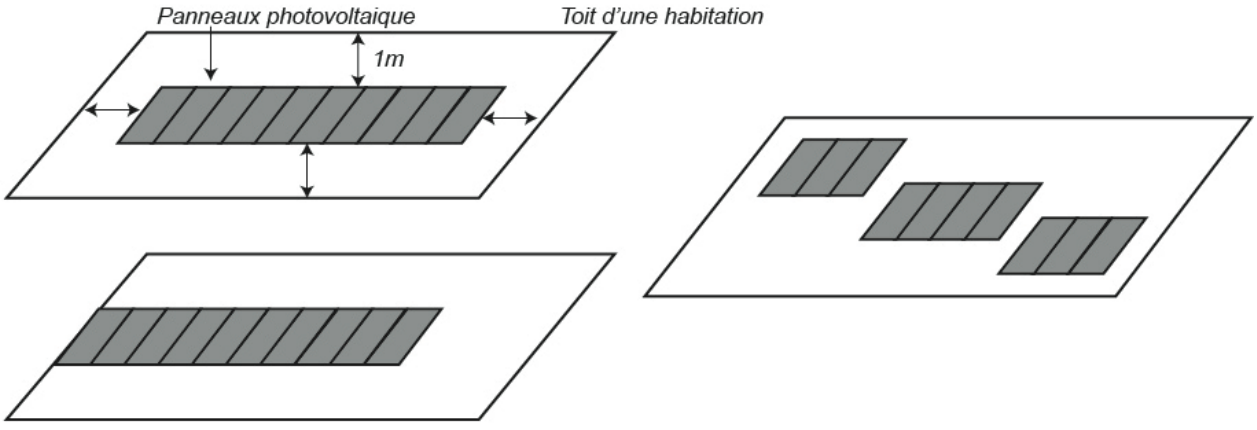


Pose à l'intérieur, dans l'embrasure proche de la fênetre
OUI

Pose à l'intérieur, dans l'embrasure proche du rebord de la fenêtre
NON

Pose à l'extérieur, sur le rebord de la fenêtre
NON

Installation de panneaux photovoltaique :



Pose à 1m ou en accroche
OUI

Pose de manière aléatoire
NON

ANNEXE INDICATIVE : LE TRAITEMENT DES LISIERES AGRO-URBAINES

OBJECTIFS

Les lisières agro-urbaines représentent des sites stratégiques pour faire évoluer le territoire : elles sont des espaces de transition où se jouent les enjeux de demain, à la fois en termes d'organisation territoriale et de proximité.
Mais cet aspect reste peu étudié dans une large part des projets d'extension par manque de vision globale sur le projet d'ensemble.
- Dans quel environnement se situent les constructions (agricoles, infrastructures, visibilités…) ?
- Quels sont les éléments structurants du paysage ?
- Quel impact le bâti a-t-il sur le paysage ?
- Existe-t-il des corridors écologiques ?

Au moment où un secteur est classé constructible, il est nécessaire de penser au statut et à la gestion de ses franges. Le traitement des franges agro-urbaines doit avoir ainsi pour objectif de permettre une meilleure intégration du cadre bâti dans le paysage. En effet, trop souvent, les extensions nouvelles réalisées sont très perceptibles et c'est finalement le traitement des franges qui donne le plus souvent l'image globale du nouvel aménagement. Le soin apporté au traitement des lisières urbaines donne ainsi le ton et oriente dans certains cas les possibilités d'extension ultérieures. En ce sens la qualification des franges urbaines permet de travailler sur une échelle intermédiaire en offrant une possibilité de transition avec le tissu et les espaces environnants.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

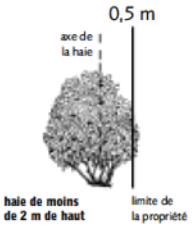
Règles d'implantation des haies :

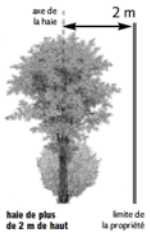
<u>En bordure de voirie</u> :
- Routes nationales : Toute plantation est interdite à moins de 6 mètres du bord de la voie ;
- Routes départementales et communales : Toute plantation est interdite à moins de 2 mètres du bord de la voie ;
- Chemins ruraux : Article R. 161-22 du Code rural : « Les plantations d'arbres, de haies vives peuvent être faites le long des chemins ruraux sous condition de distance, sous réserve que soient respectées les servitudes de visibilité et les obligations d'élagage prévues à l'article R. 161-4. ».

<u>Plantations réalisées par la commune, propriétaire du chemin</u> : la commune est en droit d'aménager elle-même ses ouvrages publics en les plantant d'arbres ou de haies vives. Là encore, la voie ne devra cesser de répondre aux caractéristiques techniques inhérentes aux chemins ruraux telles que précisé aux articles R. 161-8 et suivants.

Entre deux propriétés voisines :
Selon les articles 671 et 672 du Code civil :
- Toute plantation est interdite à moins de 0,5 mètre de la limite de propriété ;
- Les plantations dépassant 2 mètres de hauteur, doivent se trouver à 2 mètres au moins de la limite de propriété ;
- Le voisin peut exiger que les arbres, arbustes et arbrisseaux, présents à une distance moindre que la distance légale soient arrachés ou à la hauteur déterminée par l'article précédent.

Ces règles sont supplétives, elles s'appliquent en l'absence de volonté contraire des voisins, exprimées dans un contrat. Seules les propriétés privées sont concernées par les règles ci-dessus. Les distances de plantation édictées par le Code civil ne peuvent pas être appliquées à des fonds bordant la voie ou le domaine public.





PRINCIPES OPPOSABLES

Prise en compte des structures existantes du paysage :
En fonction de la situation et des caractéristiques intrinsèques du site, les problématiques et les enjeux diffèrent et si les réponses s'adaptent, le projet urbain doit se fondre dans les éléments de contexte, au premier lieu desquels les structures existantes du paysage.

Constitution des lisières agro-urbaines :

Les structures paysagères notables du site doivent être repérées et maintenues ; les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation doivent être préservés et intégrés aux opérations d'aménagement, a fortiori s'ils peuvent constituer la préservation d'une frange naturelle déjà existante.

Maintien des fonctionnalités agricoles :
Le traitement des franges urbaines doit impérativement reposer sur la prise en compte des fonctionnalités des espaces agricoles, même si dans le futur ces franges deviennent urbanisées. Il s'agit notamment de :
- Permettre le bon fonctionnement des activités agricoles limitrophes ;
- Tenir compte de l'organisation du parcellaire ;
- Garantir l'usage public des chemins ruraux.

Traitement des surfaces libres :
Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. A ce titre, ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc.) afin d'éviter toute friche qui engendrerait un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.
Les principes d'aménagement et de traitement paysager de ces espaces doivent répondre à deux objectifs : qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérente l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés. **Une partie de la parcelle devra être traitée en jardin planté ou engazonné.**

Haies anti-dérive de pulvérisation :
Une haie anti-dérive peut être aménagée, au contact du foncier agricole : en plus de soigner l'intégration des secteurs urbanisés en atténuant l'impact des constructions dans le cadre paysager, l'objectif poursuivi est de tenir compte des enjeux sanitaires liés à la proximité d'îlots agricoles potentiellement épandables aux produits phytosanitaires.
La constitution des haies anti-dérive aux résidus des produits phytosanitaires se conformera à l'instruction technique DGAL/SDQPV/2016-80 du 27 Janvier 2016 diffusée par le Ministère de l'Agriculture et de l'Agroalimentaire et de la forêt.

Une haie anti-dérive continue, entre les parcelles traitées et les établissements accueillant des personnes vulnérables doit, le cas échéant, être mise en place afin de limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation.
Pour être efficace, la haie nécessite que :
- Sa hauteur soit supérieure à celle de la culture en place ou des équipements du pulvérisateur distribuant la bouillie pharmaceutique ;
- Sa précocité de végétation assure de limiter la dérive dès les premières applications ;
- Son homogénéité (hauteur, largeur, densité de feuillage) et l'absence de trous dans la végétation soient effectives ;
- Sa largeur et sa semi-perméabilité permettent de filtrer le maximum de dérive sans la détourner.

RECOMMANDATIONS

Choix des végétaux :
Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender : le choix de type de végétaux et d'essences variées favorise une croissance rapide, limite les attaques parasitaires, évite la monotonie et entretient le respect de la biodiversité.

EXEMPLES

Coupes de principes des structures existantes du paysage pouvant servir de socle pour la constitution de lisières agro-urbaines :

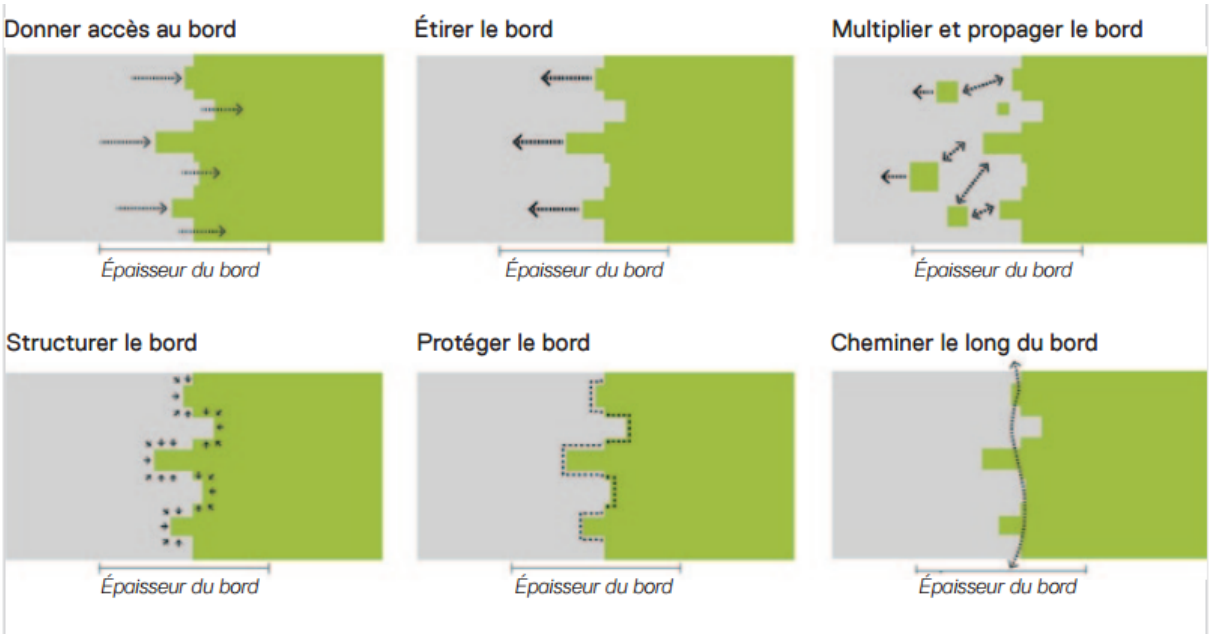
Dans un **paysage bocager de plaine**, les structures existantes apportent des solutions sur lesquelles s'inspirer. Ainsi, les haies constituent un vocabulaire presque évident pour traiter les franges. La haie bocagère constitue ainsi une réponse simple mais efficace avec une diversité d'espèces locales, représentatives du lieu. Un alignement d'arbre permet d'accompagner une voie ou un chemin longeant les constructions. C'est aussi un moyen de signaler l'approche d'une entrée de bourg, et un signal visuel fort dans le paysage.

Dans un **paysage viticole ouvert**, où les covisibilités sont très marquées avec des îlots au contact de l'urbanisation, il peut être pertinent de travailler à partir d'un vocabulaire s'inspirant de techniques de soutènement à l'aide de murets à l'image des clos délimitant certaines parcelles. Ces constructions peuvent s'accompagner de haies champêtres ou d'arbres d'essences locales. Un muret accompagné de plantations ponctuelles et d'un cheminement permet par exemple une bonne intégration dans des paysages de vignes.

Dans un **paysage de plaine ouvert**, les vergers constituent un des modes de cultures importants : la plantation de bandes de fruitiers peut donc qualifier les franges. Un verger constitue une limite pertinente entre l'espace ouvert et l'espace bâti. Il offre en outre la possibilité de constituer un lieu d'ornement et constitue un moyen de verdir une surface en attente d'une extension future.

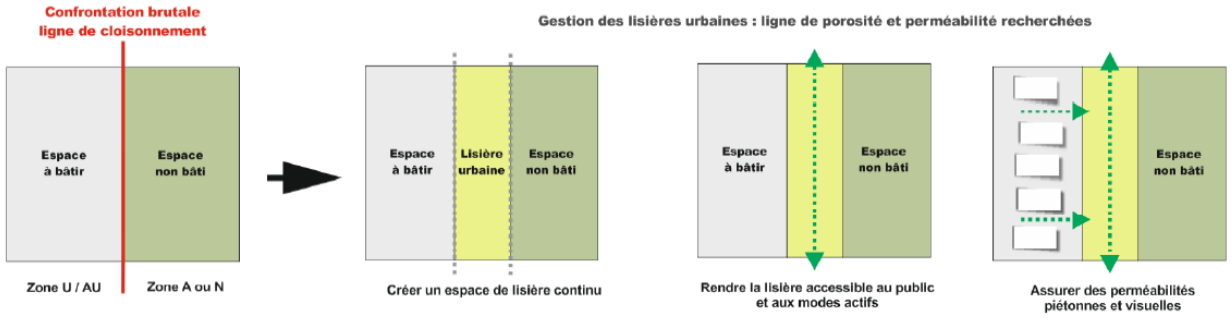
Enfin, la possibilité d'implanter des jardins familiaux permet d'animer ces franges urbaines qui deviennent alors des lieux de vie et de rencontre.

Plans de principes des actions à opérer sur les franges :

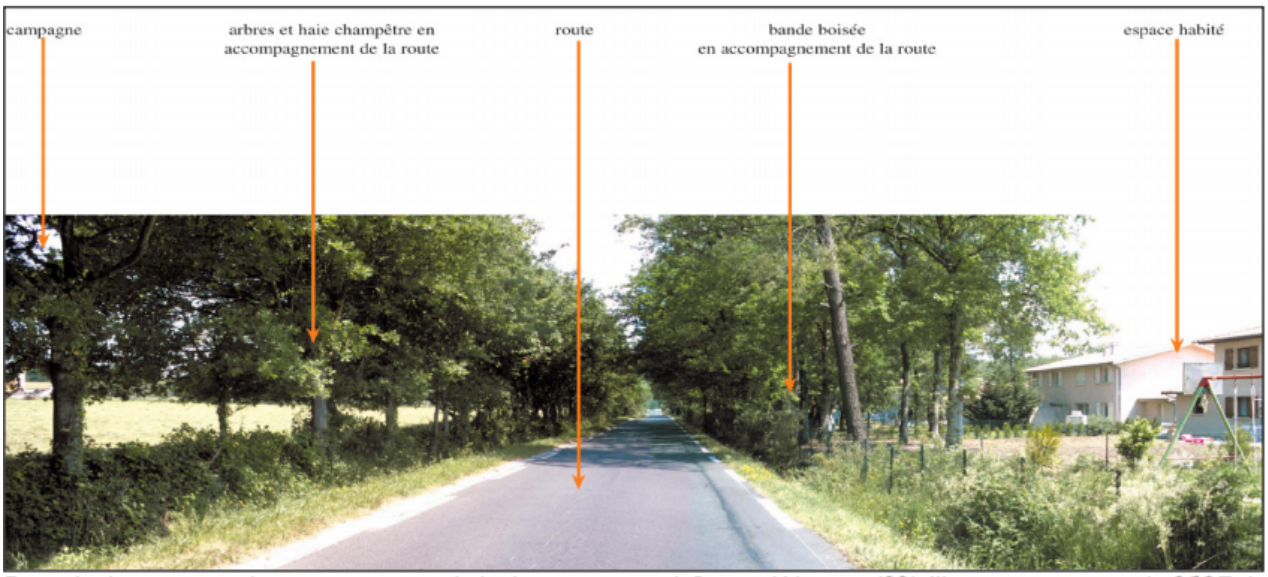


ANNEXES

Plans de principes des traitements des lisières urbaines :

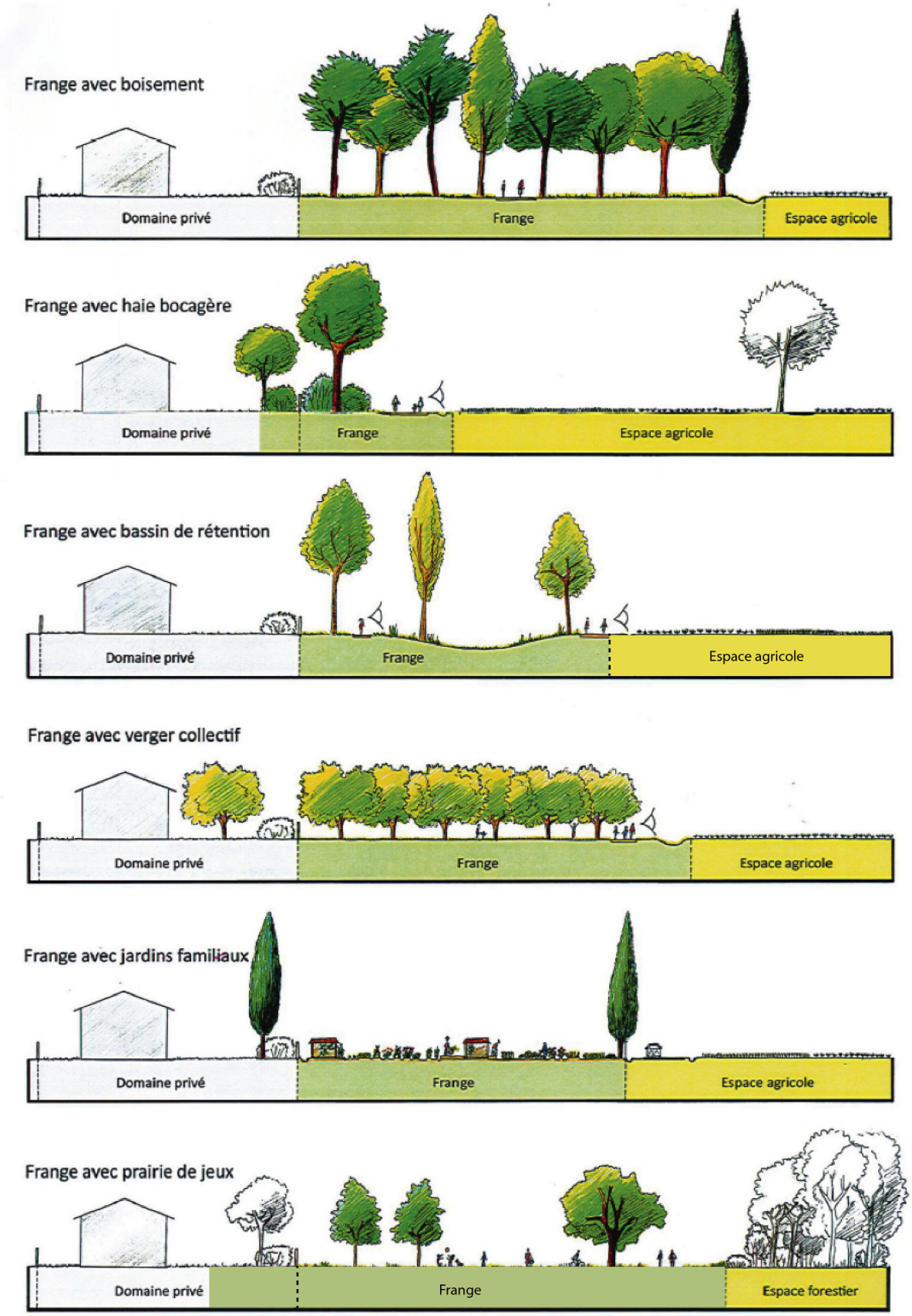


Illustrations explicatives des traitements des lisières urbaines au regard du maintien des fonctionnalités des espaces agricoles :



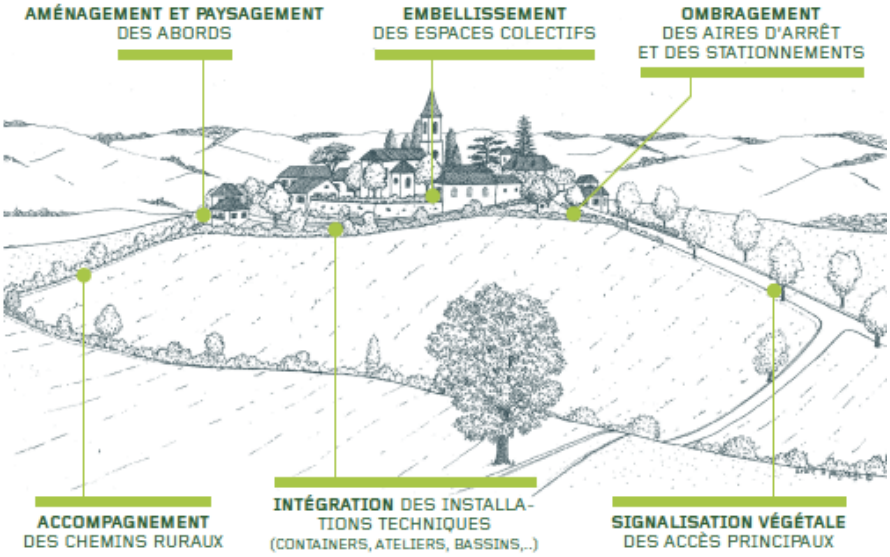
Exemple de transition douce entre espace habité et campagne à Pessac-Mérignac (33) Illustration extraite du SCOT de l'agglomération bordelaise (A'URBA - Agence Follea-Gautier, paysagistes-urbanistes)

Coupes de principes des typologies de franges rurales :



ANNEXES

Exemple d'utilisation des haies champêtres :



Exemples de strates de végétation :

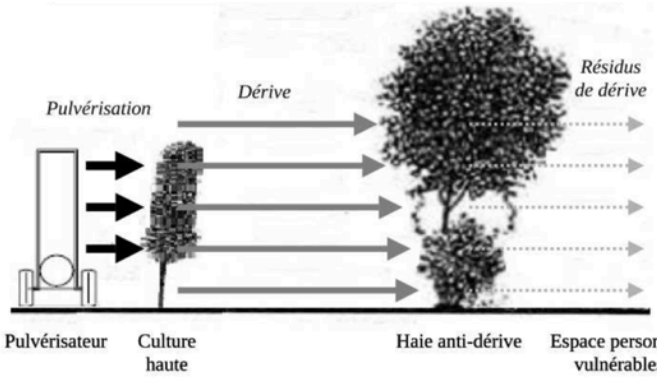
Coupes de principes des morphologies de haies selon les associations d'arbustes et d'arbres, d'âges et de tailles divers :

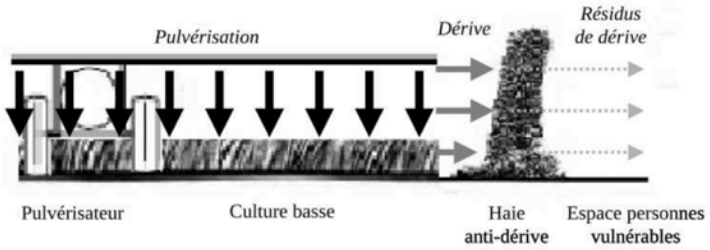
Haie basse — Alignement sur haie basse

Haie moyenne — Haie « ondulée »

ANNEXES

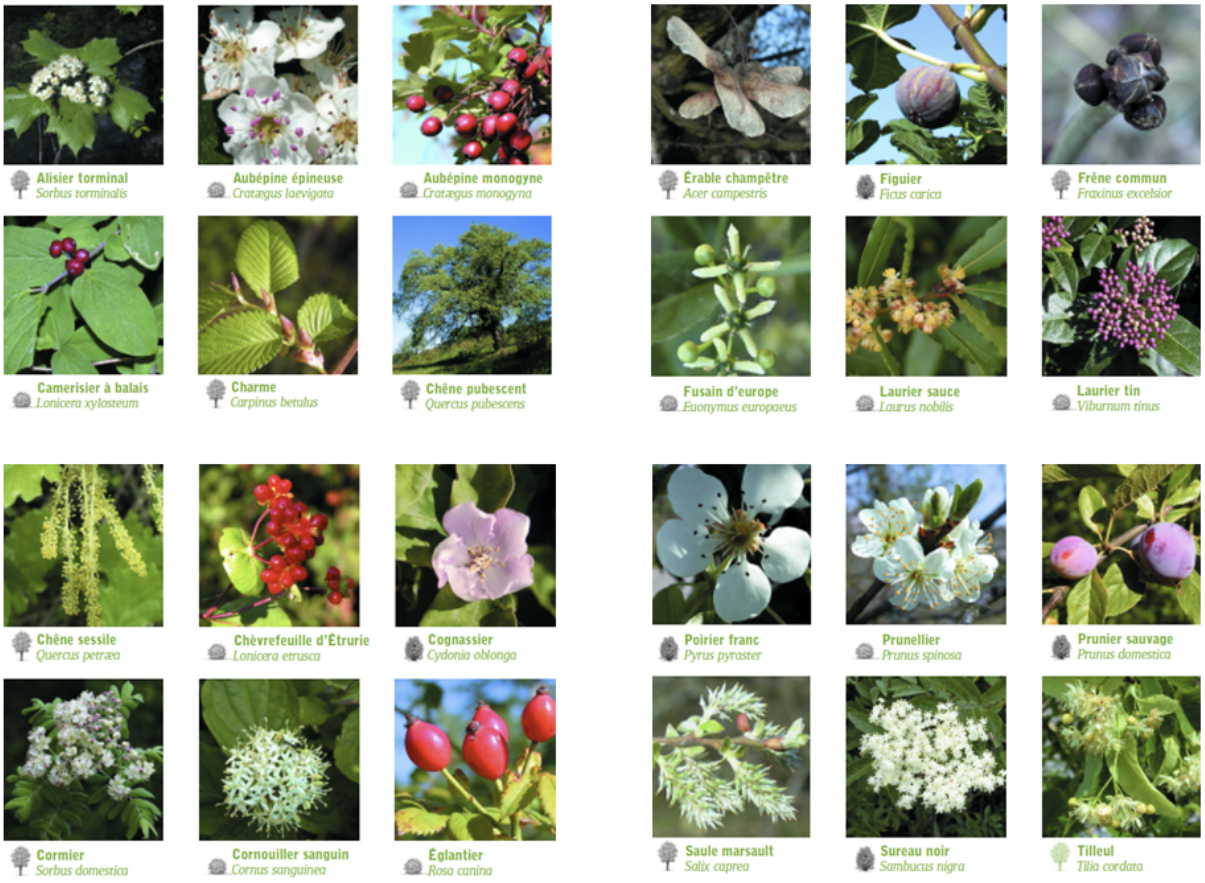
Coupes de principes de haies anti-dérive de pulvérisation :





Exemple de sujets végétaux indigènes propices à une bonne intégration paysagère :

Plusieurs essences sont possibles pour créer une haie composite : une composition d'essences locales, adaptées au milieu et au paysage permet de bénéficier d'une diversité biologique des végétaux et ainsi garantir une pérennité de l'ensemble, compte tenu d'une moindre sensibilité aux maladies. L'utilisation d'essences adaptées au sol présente de nombreux avantages techniques et garantit la pérennité des aménagements, en évitant la modification des supports par l'apport d'engrais, et le traitement par divers intrants phytosanitaires.



DEFINITIONS

Accès et desserte : Il s'agit de 2 notions complémentaires. L'existence d'une desserte signifie qu'une voie arrive aux abords immédiats du projet. Cette voie doit être utilisable, ce qui n'est pas le cas d'un simple sentier piétonnier d'un mètre de large. Mais le projet doit disposer d'un « accès », c'est à dire avoir la possibilité de se raccorder à cette voie. Ainsi par exemple, les terrains riverains d'une voie expresse sont desservis par cette dernière mais tout accès leur est interdit.

Acrotère : socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Alignement : Limite entre l'espace public (la voie, le trottoir, le bas-côté) et privé (la parcelle).

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inferieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Brique foraine : La brique foraine, dite aussi brique toulousaine, est une brique de terre cuite. Elle a été utilisée du XVIIe siècle au XIXe siècle, remplacée depuis par des matériaux plus aisés à industrialiser, comme la brique creuse ou le parpaing.

Clôture : Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Droit de Préemption Urbain : Possibilité pour une personne publique d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier sur le point d'être vendu. Le propriétaire doit déclarer son intention de vendre son bien, et la collectivité dispose de 2 mois pour saisir ou non cette opportunité. Les collectivités publiques peuvent mettre en place, dans les zones U et AU, un droit de préemption urbain simple (DPU) ou renforcé (DPUR) ; ce dernier impose de déclarer toutes les cessions.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise publique : tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

Espace boisé classé (E.B.C) : Il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêts, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement…) à conserver, ou à créer, opposable aux tiers. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

Exploitation agricole : Il s'agit des constructions nécessaires à l'agriculture. Le règlement vise les bâtiments fonctionnels (serres, silos, locaux de conditionnement et transformation) et les autres bâtiments liés à l'exploitation (hangars, stabulations, bergeries…). La destination agricole comprend donc les activités correspondant à la maitrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle. Des constructions qui ne relèvent pas de la destination agricole peuvent également être nécessaires à une exploitation agricole, tels des locaux commerciaux ou des ateliers de préparation et de conditionnement. Les exploitants peuvent édifier de nouvelles constructions destinées à la diversification de l'exploitation agricole mais elles doivent rester nécessaires à l'activité agricole. Des constructions disposant d'une destination non agricole peuvent donc être implantées en

zone A à la condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et disposent d'un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation. Le logement de l'exploitant est apprécié selon le même principe.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inferieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façades : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Génoise: La génoise est une fermeture d'avant-toit formée de plusieurs rangs (de un à quatre) de tuiles canal en encorbellement sur le mur.

Limite séparative : Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent. Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie. Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.

Mitoyen : Qui est sur la limite commune de deux propriétés contiguës.

Prescription : Les prescriptions sont des éléments à prendre en compte dans tout projet de construction. Ils concernent notamment les reculs par rapport aux voies à grande ou des préconisations d'isolation notamment acoustiques.

R111-23 du code de l'urbanisme : Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Servitude d'utilité publique : Les servitudes d'utilité publiques constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- Soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- Soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;
- Soit, plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques, de concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général. Contrairement aux servitudes d'urbanisme – limitations administratives au droit de propriété qui trouvent leur fondement dans le code de l'urbanisme – elles ne trouvent pas leur fondement dans le code de l'urbanisme, mais dans un texte spécifique établi en application d'une législation elle-même spécifique, indépendamment du code de l'urbanisme. Les SUP sont instituées par des lois ou règlements particuliers.