DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE SAUSSENS

Plan Local d'Urbanisme

4 – Règlement Écrit

Modification n°3

Juillet 2026

SOMMAIRE

Zone UA 3
Zone UB 8
Zone AU 14
Zone AUL0 19
Zone A 20
Zone N 25

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone UA correspond au centre ancien de Saussens. Elle est à vocation principale d'habitat, de services et de bureaux, d'équipements publics et de commerces. Les constructions anciennes sont généralement implantées en continu à l'alignement des voies.

Article UA - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés)
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances
- Les constructions artisanales sauf celles citées dans l'article 2
- Les éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés en l'état. Toute intervention sur un élément protégé est soumise à autorisation. La démolition ou la destruction est interdite, sauf pour des motifs de sécurité ou de salubrité publique. Toute restauration devra s'attacher à garder l'aspect initial de l'élément protégé.

Article UA - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques, qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage et qu'elles ne soient pas soumises à autorisations préfectorales

- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone

Article UA - 3 : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et

caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Article UA - 4 : Desserte par les réseaux

Eau
Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

Assainissement
Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenus et à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les fossés, cours d'eau, collecteurs pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Les toitures des constructions édifiées à l'alignement d'une voie publique doivent obligatoirement être équipées d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

Électricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des branchements électriques et téléphoniques en souterrain est obligatoire.

Article UA - 5 : Surface et forme des unités foncières

Supprimé par la loi ALUR

Article UA - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies pour tous les niveaux de la construction.

Des implantations différentes pourront toutefois être admises dans les cas suivants :
- Lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façade existant implanté en retrait par rapport à la voie ou à l'emprise publique ; dans ce cas, l'implantation de la construction dans le prolongement de l'alignement de façade existant pourra être admis.
- Pour les aménagements, agrandissements ou reconstruction après sinistre de constructions existantes, à conditions qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public.
- Des décrochements peuvent être admis ou imposés par rapport aux alignements pour permettre soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.
- Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs emprises publiques, l'implantation obligatoire à l'alignement ne s'appliquant alors qu'à une seule d'entre elles, celle permettant le plus de maintenir le front bâti. En cas d'implantation en recul, celui-ci sera de 3m minimum.
- 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 sans aggraver la non-conformité.
- Lorsque la topologie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement, tel une parcelle desservie par un chemin d'accès. Une division parcellaire visant à créer ce cas pour éviter de poursuivre un alignement serait interdite ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2 mètres par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

Article UA - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Les piscines doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.
Une adaptation est possible 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 sans aggraver la non- conformité.
Les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

Article UA - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

Article UA - 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.
Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.
La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :
- Soit la hauteur du bâtiment limitrophe le plus haut.
- Soit 7.50 mètres.
La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres, sauf si l'annexe est implantée

contre une annexe voisine existante dont la hauteur est supérieure sans qu'il ne soit possible de dépasser cette dernière.
Les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

Article UA - 11 : Aspect extérieur

1- Les constructions

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.
Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.
Hormis lorsqu'il s'agit de briques, les matériaux de construction (parpaings, moellons…), ne devront pas être laissés à nu. Ces matériaux de construction seront soit enduits soit crépis.
Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à la présente règle.

2- Les façades

Les pierres taillées de qualité et briques creuses constituant les façades doivent rester apparentes partout où elles existent.

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel.

Lors des travaux de réhabilitation, restauration ou rénovation des bâtiments présentant un caractère architectural traditionnel, les modénatures devront être conservées ou restaurées à l'identique.

3- Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges. Toutefois, l'aménagement de baies vitrées plus larges que hautes pourra être admis sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale soignée et de ne pas nuire à l'harmonie générale de la façade. Les volets en bois seront privilégiés. En cas de pose de volets roulants, ceux-ci devront obligatoirement être installés à l'intérieur de la construction ou dans le volume d'encadrement de l'ouverture ; la pose des volets roulants en saillie de la façade est strictement interdite.

4- Les toitures

Les toitures des constructions principales, à l'exception de celle des vérandas, doivent présenter une pente comprise entre 25 et 40 %. Elles doivent être composées en tuiles de surface courbe. La couleur des tuiles doit respecter le nuancier de l'UDAP 31 pour le Lauragais (service départemental de l'architecture et du patrimoine).
Les génoises existantes doivent être maintenues.
Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient installés parallèlement à la toiture (pas de pose en surplomb).
Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.
Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.
En application des articles L.111-6-2 et R.111-50 du code de l'urbanisme, les toitures végétalisées sont autorisées.

5- Les clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens.
Les murs de clôture en galets de rivières, briques et / ou pierres de taille, devront être conservés.
Seule une destruction partielle pour l'aménagement d'un nouvel accès pourra être admise.
En cas de construction d'une clôture, la hauteur du mur (calculée à partir du terrain naturel) n'excédera pas 1,10 mètre (110 centimètres) sur la voie publique et 1,80 mètre (180 centimètres) en limite séparative.
Les haies végétales, composées d'essences locales, seront, dans tous les cas, préférées au reste. La

hauteur maximale des clôtures et des haies végétales est limitée à 2 mètres.

6- Les éléments techniques

Les éléments techniques de compteurs (EDF, eau, etc.) seront encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

Les enseignes doivent rester relativement discrètes. Elles seront adaptées au cas par cas au caractère de la façade qui les supporte.

Article UA - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.
Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement sauf s'il y a impossibilité physique de créer ces places pour les raisons suivantes :
- Absence de terrain nu suffisant
- Préexistence en rez-de-chaussée des bâtiments de pièces habitables ou d'activités
- Façade sur rue inférieure à 6 mètres de largeur

Dans le cadre des opérations d'ensemble, à cette place de stationnement à réaliser à l'intérieur de chaque lot à bâtir s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour 2.
Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales, il est imposé une place de stationnement :
- par 25 m² de surface de vente pour les commerces ;
- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux et services ;
- par chambre d'hôtel ;
- pour 4 places de restaurant
- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : ½ de la surface de plancher à usage de bureau et le ¼ de la surface de plancher de l'activité artisanale.

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.
Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

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

Article UA - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Espaces Boisés Classés
Néant

Plantations existantes
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Espaces libres - Plantations
Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Article UA - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Supprimé par la loi ALUR

Article UA - 15 : Performances énergétiques environnementales

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient installés parallèlement à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

Article UA - 16 : Infrastructure et réseaux de communication électronique

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone UB correspond aux espaces situés en extension du village ancien de Saussens. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, de services et de bureaux, d'équipements publics, de commerces et d'activités artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat (la notion de compatibilité s'appréciant notamment en fonction des nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'explosion et d'incendie…).

Cette zone comprend deux secteurs de densité plus faible :
- UBa du Château
- UBb pour les sites de La Paule et La Coumise.

Article UB - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés)
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances
- Les éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés en l'état. Toute intervention sur un élément protégé est soumise à autorisation. La démolition ou la destruction est interdite, sauf pour des motifs de sécurité ou de salubrité publique. Toute restauration devra s'attacher à garder l'aspect initial de l'élément protégé.

Article UB - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques, qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage et qu'elles ne soient pas soumises à autorisations préfectorales
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone

Article UB - 3 : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte

(défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et doivent être conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Article UB - 4 : Desserte par les réseaux

Eau
Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

Assainissement
Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue et à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Les toitures des constructions édifiées à l'alignement d'une voie publique doivent obligatoirement être équipées d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

Électricité – Téléphone
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.
Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des branchements électriques et téléphoniques en souterrain est obligatoire.

Article UB - 5 : Surface et forme des unités foncières

Supprimé par la loi ALUR

Article UB - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies.
2 - Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 15 m de la RD 826 et à 5m de l'axe des autres Routes Départementales.
3 - Les constructions devront être implantées à une distance de 12 m de l'axe de la voie communale n°101

dite route de Narthaud, au lieu-dit La Paule.
4- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- Dans le cas d'aménagement, de surélévation ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre (les extensions de constructions peuvent alors être implantées dans la continuité du bâti existant de manière à compléter un alignement de façade existant).
- Dans le cas d'aménagement, d'agrandissement ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2 mètres par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

Article UB - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'ensemble de la zone : à l'exception des annexes qui pourront être implantées en limite séparative, toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les secteurs UBa et UBb : à l'exception des annexes qui pourront être implantées en limite séparative, toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La longueur cumulée des constructions annexes implantées sur une même limite séparative ne pourra être supérieure à 12 m.

Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

Article UB - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article UB - 9 : Emprise au sol

Pour la zone : non réglementé.

Pour le secteur UBa : le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,20 %

Pour le secteur UBb : le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,15 %

Article UB - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.
Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.
La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres.
La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres, sauf si l'annexe est implantée contre une annexe voisine existante dont la hauteur est supérieure sans qu'il ne soit possible de dépasser cette dernière.
Les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

Article UB - 11 : Aspect extérieur

1- Les constructions
Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.
Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand

soin.
Hormis lorsqu'il s'agit de briques, les matériaux de construction (parpaings, moellons…), ne devront pas être laissés à nu. Ces matériaux de construction seront soit enduits soit crépis.
Les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

2- Les façades
Les pierres taillées de qualité, briques creuses et galets de rivière constituant les façades doivent rester apparentes partout où elles existent.
Lors des travaux de réhabilitation, restauration ou rénovation des bâtiments présentant un caractère architectural traditionnel, les modénatures devront être conservées ou restaurées à l'identique.
Les teintes criardes sont à proscrire pour les façades et les menuiseries et volets extérieurs.

3- Les toitures
Les toitures des constructions principales, à l'exception de celle des vérandas, doivent présenter une pente comprise entre 25 et 40 %. Elles doivent être composées en tuiles de surface courbe. La couleur des tuiles doit respecter le nuancier du UDAP 31 pour le Lauragais (service départemental de l'architecture et du patrimoine).
Les génoises existantes doivent être maintenues.
Les toitures terrasse sont admises, à condition, soit d'être végétalisées, soit de ne couvrir une superficie correspondant au maximum à 50 % de l'emprise au sol de la construction.

4- Les clôtures
Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens.
Les murs de clôture en galets de rivières, briques et / ou pierres de taille, devront être conservés.
Seule une destruction partielle pour l'aménagement d'un nouvel accès pourra être admise.
En cas de construction d'une clôture, la hauteur du mur (calculée à partir du terrain naturel) n'excédera pas 1,10 mètre (110centimètres) sur la voie publique et 1,80 mètre (180 centimètres) en limite séparative.
Les haies végétales, composées d'essences locales, seront, dans tous les cas, préférées au reste.
La hauteur maximale des clôtures et des haie végétales est limitée à 2 mètres.

5- Les éléments techniques
Les éléments techniques de compteurs (EDF, eau, etc.) seront encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

Article UB - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Pour les logements à usage locatif aidés par l'État, il est exigé 1 place par logement.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales, il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces ;
- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux et services ;
- par chambre d'hôtel ;
- pour 4 places de restaurant
- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : ½ de la surface de plancher à usage de bureau et le ¼ de la surface de plancher de l'activité artisanale.

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquelles ces

constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Article UB - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Espaces Boisés Classés
Néant.

Plantations existantes
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Espaces libres - Plantations
Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

Article UB - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Supprimé par la loi ALUR

Article UB - 15 : Performances énergétiques environnementales

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes

Article UB - 16 : Infrastructure et réseaux de communication électronique

Non réglementé.

ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone AU est une zone insuffisamment équipée destinée à l'extension de l'urbanisation à court et moyen terme, et à vocation principale d'habitat, de bureaux et services et d'activités artisanales et commerciales non génératrices de nuisances.

L'aménagement de la zone AU doit être réalisé au moyen d'une opération d'aménagement d'ensemble et doit respecter les prescriptions énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement.

La zone AU comprend deux secteurs :
- AU1 du Village
- AU2 du Chateau

Une OAP a été élaborée pour chaque secteur.

Le projet de la commune prévoit 2 phases : en phase 1, l'aménagement de la zone UA1 du Village et en phase 2, l'aménagement de la zone AU2 du Château. Des prescriptions ont été établies dans les OAP des deux sites.

Article AU - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés)
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AU1 - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances

Article AU - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques, qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage et qu'elles ne soient pas soumises à autorisations préfectorales

- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone

- Dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le présent règlement s'applique par lot ou parcelle constructible.

- Les projets en zone AU1 et AU2 doivent se faire sous la forme d'opérations d'ensemble et doivent respecter les orientations de programmation et d'aménagement (OAP) prévues dans le présent PLU. En

particulier concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2, différée dans le temps en fonction de l'avancement de la zone AU1.

Article AU - 3 : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent d'une part être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (création d'une raquette de retournement correspondant aux normes exigées par le Service Départemental Incendie et Secours) et doivent d'autre part être conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les aménagements devront respecter les dispositions spécifiques du dimensionnement des voies qui sont portées dans les OAP de chaque zone.

Des aménagements adéquats permettant le stockage des conteneurs poubelle (ordures ménagères) et bacs de tri sélectif pourront être demandés.

Article AU - 4 : Desserte par les réseaux

Eau
Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

Assainissement
Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées :
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue et à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :
Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.
En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.
Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Électricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article AU - 5 : Surface et forme des unités foncières

Supprimé par la loi ALUR

Article AU - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'emprise des routes départementales.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à la présente règle.

Article AU - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur (hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La longueur cumulée des constructions annexes implantées sur une même limite séparative ne pourra être supérieure à 12 m.

Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à la présente règle.

Article AU - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article AU - 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Article AU - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit. Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à la présente règle.

Article AU - 11 : Aspect extérieur

1- Les constructions

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à la présente règle.

2- Les toitures

Les toitures en pente des constructions principales, à l'exception de celle des vérandas, doivent présenter une pente comprise entre 25 et 40 %.

Elles doivent être composées en tuiles de surface courbe. La couleur des tuiles doit respecter le nuancier du UDAP 31 pour le Lauragais (service départemental de l'architecture et du patrimoine). Hormis lorsqu'ils sont végétalisés, les toits terrasse ne peuvent être admis qu'à condition de ne pas couvrir plus de 50 % de la superficie au sol de la construction. Les toitures végétalisées et les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient installés parallèlement à la toiture.

3- Les clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens.

En cas de construction d'une clôture, la hauteur du mur (calculée à partir du terrain naturel) n'excédera pas 1,10 mètre (110 centimètres) sur la voie publique et 1,80 mètre (180 centimètres) en limite séparative.

Les haies végétales, composées d'essences locales, seront, dans tous les cas, préférées au reste. La hauteur maximale des clôtures et haies végétales est limitée à 2 mètres.

4- Les éléments techniques

Les éléments techniques de compteurs (EDF, eau, etc.) seront encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

Article AU - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Pour les logements à usage locatif aidés par l'État, il est exigé 1 place par logement.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales, il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces ;
- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux et services ;
- par chambre d'hôtel ;
- pour 4 places de restaurant
- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : ½ de la surface de plancher à usage de bureau et le ¼ de la surface de plancher de l'activité artisanale.

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

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

Article AU - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Espaces Boisés Classés
Néant

Plantations existantes
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Espaces libres - Plantations
Les aires partagées de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

Article AU - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Supprimé par la loi ALUR

Article AU - 15 : Performances énergétiques environnementales

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient installés parallèlement à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

Article AU - 16 : Infrastructure et réseaux de communication électronique

Non réglementé.

ZONE AUL0

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone AUL0, à vocation d'équipements publics, d'activités de loisirs, sportives et culturelles, mais aussi de détente et d'agrément, est destinée au développement du site du Cyprès.

Article AU0 -1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Tant que la modification ou la révision du P.L.U nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone ne sera pas réalisée, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, exceptés :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article AU0 - 2 à 5

Non réglementé.

Article AU0 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies existantes ou à créer.

Article AU0 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article AU0 - 8 à Article AU0 - 16

Non réglementé.

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone A correspond aux espaces à dominante agricole. Elle comprend des sièges d'exploitation agricoles, ainsi que des bâtiments techniques à vocation agricole.

Conformément à l'article L,151-12 du code de l'urbanisme des bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Conformément à l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, le règlement peut désigner (en zone agricole) les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ces bâtiments sont portés sur le règlement graphique.

Un secteur spécifique a été créé - secteur Ap - au sein de la zone A, afin de protéger les habitations des nuisances générées par les activités agricoles.

Article A-1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Dans la zone A, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article A-2.

Dans le secteur protégé - Ap - toutes les constructions sont interdites à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services public, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés en l'état. Toute intervention sur un élément protégé est soumise à autorisation. La démolition ou la destruction est interdite, sauf pour des motifs de sécurité ou de salubrité publique. Toute restauration devra s'attacher à garder l'aspect initial de l'élément protégé.

Article A-2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (relevant éventuellement du régime des installations classées).

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'il n'y ait pas changement de destination ni création de logement nouveau.

- Les annexes de construction sont autorisées dans la limite de 60m² de surface de plancher et ce à une distance d'implantation de 30m maximum de l'habitation principale.

- La surface de plancher maximum pour l'existant plus annexes devra être au maximum de 250 m² de surface de plancher.

- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique. Les destinations autorisées sont : Habitation, Équipements d'intérêt collectifs et services publics ; la sous destination activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle, la sous destination hébergement touristique et la sous destination bureau.

Article A -3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Article A-4 : Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue et à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Électricité

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

Article A-5 : Surface et forme des unités foncières

Supprimé par la loi ALUR

Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des voies existantes.
Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale au moins égale à 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

L'extension et les surélévations des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus pourra être admise à condition qu'elle ne diminue pas le retrait existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'équipements d'infrastructure, d'ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important.

Toute construction doit être implantée à une distance de 5 mètres minimum de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article A-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des habitations et des annexes est limitée à 250m².

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article A-10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, hors bâtiment technique agricole, est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

Dans le cas d'une extension de bâtiment à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU, ou d'une nouvelle habitation, la hauteur maximale de la construction, calculée à partir du terrain naturel avant travaux, ne pourra pas dépasser 6,50m.

La hauteur maximale des bâtiments techniques à usage agricole, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ne pourra excéder 12 mètres.

Toutefois, pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles (silos…), des dépassements de hauteur pourront être autorisés.

La hauteur maximum des annexes à l'habitation est limitée à 3m sous sablière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure, ouvrages techniques, constructions

et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A-11 : Aspect extérieur

1- Les constructions

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes à usage d'habitation, doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.
Les matériaux de construction (parpaings, moellons…), ne devront pas être laissés à nu. Ces matériaux de construction seront soit enduits soit crépis.
Les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.
Les génoises existantes doivent être maintenues.
Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs et les constructions à usage agricole (hangar, bâtiment d'élevage).

2- Les clôtures

Les clôtures seront constituées de piquets de bois et fils de fer sur les unités foncières non bâties.
Autour des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, ainsi que des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifiés sur le document graphique du PLU, des haies végétales composées d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage posé sur une assise en mur-bahut ou à l'aide de piquets métalliques, pourront être admises. La hauteur du mur-bahut supportant ou non un grillage n'excédera pas 0,6 mètre (soit soixante centimètres, la hauteur maximale étant comptée à partir du terrain naturel).
Dans les zones soumises à un risque d'inondation identifiées sur le document graphique du PLU, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

Article A-12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A-13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Espaces Boisés Classés

Néant

Plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
Les ripisylves et abords des fossés et ruisseaux doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant, la libre circulation au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme et figurant sur le document graphique du PLU doivent être préservés.

Article A-14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Supprimé par la loi ALUR

Article A - 15 : Performances énergétiques environnementales

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient installés parallèlement à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes

Article A - 16 : Infrastructure et réseaux de communication électronique

Non réglementé.

ZONE N

Les zones N correspondent aux espaces à dominante naturelle.

En application du dernier alinéa du II de l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, elles comprennent localement des bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La zone N comprend également 3 secteurs :
- Nsp : pour la sauvegarde des corridors écologiques
- Nzh : pour la protection des zones humides
- Nst : Secteur de taille et de capacité limitée pour l'accueil touristique

Article N - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Occupations et utilisations du sol interdites, sauf celles autorisées dans l'article N-2.
Pour les secteurs Nsp, Nzh et Nst : toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles soumises à conditions à l'article N2.

Les éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés en l'état. Toute intervention sur un élément protégé est soumise à autorisation. La démolition ou la destruction est interdite, sauf pour des motifs de sécurité ou de salubrité publique. Toute restauration devra s'attacher à garder l'aspect initial de l'élément protégé.

Article N - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone N :

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

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'il n'y ait pas changement de destination ni création de logement nouveau.

- Les annexes de construction sont autorisées dans la limite de 40m² de surface de plancher.

- Les piscines sont autorisées à condition d'être implantées à une distance de plus de 2m des limites des propriété (mesurée à partir du bassin d'eau).

- La création de parking à la condition de replanter le même nombre arbres que ceux qui seront enlevés.

- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique. Les destinations autorisées sont : Habitation, Équipements d'intérêt collectifs et services publics ; la sous destination activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle, la sous destination hébergement touristique et la sous destination bureau.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Nsp et Nzh :

- les abris de jardin, s'ils ont une surface de moins de 9m², et les piscines si elles sont implantées à plus de 2m de la limite de propriété.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Nst :

- les constructions et installations légères d'une emprise au sol maximale de 60m2 destinés à l'accueil touristique.

Article N - 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Article N - 4 : Desserte par les réseaux

Eau
Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

Assainissement
Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées :
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue et à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :
Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.
En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.
Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

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

Article N - 5 : Surface et forme des unités foncières

Supprimé par la loi ALUR

Article N - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies existantes.
Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale au moins égale à 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

L'extension et la surélévation des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus pourra être admise à condition qu'elle ne diminue pas le retrait existant.
Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'équipements d'infrastructure, d'ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important.

Toute construction doit être implantée à une distance de 5 mètres minimum de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article N - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article N - 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des habitations et des annexes est limitée à 250m².

En zone Nst, l'emprise au sol est limitée à 60m2 par zone.

Article N - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

Dans le cas d'une extension de bâtiment à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU, la hauteur maximale de la construction, calculée à partir du terrain naturel avant travaux jusque l'égout du toit ne pourra pas dépasser 6,50m.

La hauteur maximale des bâtiments techniques à usage agricole ou forestier, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ne pourra excéder 12 mètres.

En zone Nst, la hauteur maximale est limitée à 3m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure, ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N - 11 : Aspect extérieur

Cet article ne s'applique pas en zone Nst. Toutefois le projet peut être refusé s'il ne s'insère pas dans l'environnement.

1- Les constructions
Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Hormis lorsqu'il s'agit de briques, les matériaux de construction (parpaings, moellons…), ne devront pas être laissés à nu. Ces matériaux de construction seront soit enduits soit crépis.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

2- Les façades

Les pierres taillées de qualité et briques creuses constituant les façades doivent rester apparentes partout où elles existent.

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel.

Lors des travaux de réhabilitation, restauration ou rénovation des bâtiments présentant un caractère architectural traditionnel, les modénatures devront être conservées ou restaurées à l'identique.

Les teintes criardes sont à proscrire pour les façades, les menuiseries et volets extérieurs.

3- Les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation (hors annexes) doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge.
Les génoises existantes doivent être maintenues.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les constructions à usage agricole ou forestier (hangar, bâtiment d'élevage).

4- Les clôtures

Les clôtures seront constituées de piquets de bois et fils de fer sur les unités foncières non bâties.

Les murs de clôture en galets de rivières, briques et / ou pierres de taille, devront être conservés.

Seule une destruction partielle pour l'aménagement d'un nouvel accès pourra être admise.

Les haies végétales, composées d'essences locales, seront, dans tous les cas, préférées au reste. La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée à 2 mètres. En cas de construction de clôture, le mur-bahut n'excédera pas 1 mètre de hauteur.

Dans les zones soumises à un risque d'inondation identifiées sur le document graphique du PLU, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

Article N - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Article N - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique du règlement correspondant aux boisements présents, à créer ou conforter, doivent être préservés.

Plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les ripisylves et abords des fossés et ruisseaux doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant, la libre circulation du public). Les éléments végétaux identifiés et figurant sur le document graphique du PLU doivent être préservés.

Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

Article N - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Supprimé par la loi ALUR [2]

Article N - 15 : Performances énergétiques environnementales

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient installés parallèlement à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

Article N - 16 : Infrastructure et réseaux de communication électronique

Non réglementé.

— o---